

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification approuvée*



## 4. Règlement

Modification n°3

Approuvée par délibération du Conseil Municipal  
du 12 mai 2022.

Le Maire



Mai 2022



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I - ZONE UA.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE II - ZONE UB.....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC.....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE IV – ZONE UD .....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE UE .....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE AU .....</b>	<b>54</b>
<b>CHAPITRE VII – ZONE A .....</b>	<b>64</b>
<b>CHAPITRE VIII – ZONE N.....</b>	<b>70</b>
<b>ANNEXES : .....</b>	<b>76</b>



La présente procédure de modification nécessite des adaptations du règlement du P.L.U. approuvé.

Les parties modifiées/supprimées apparaissent en **bleu** ou **vert** (dernières modifications intégrées).



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.L.U. approuvé le 20 janvier 2005 et modifié ou révisé successivement en 2008, 2010, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 et 2017.

S'y ajoutent les articles R.III-2, R.III-4, R.III-15, et R.III-21 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit au document "informations générales".

1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

### 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières :

Le P.L.U. de Wintzenheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs **UBa**, UBb, UBc, UBd et **UBe** ;
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa, **UCb** et UCp ;
- **une zone urbaine UD** ;
- une zone urbaine UE qui se répartit en 3 secteurs : UEa, UEb et UEc ;
- une zone à urbaniser AU qui se répartit en 2 secteurs : AUc et AUd ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne.

### 3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### 4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.III-3 du Code de l'Urbanisme " la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme

contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le présent P.L.U. préserve cette possibilité sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

## **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **6. RESEAUX D'INFRASTRUCTURE**

Les constructions et installations liées exclusivement au fonctionnement des réseaux d'infrastructure d'intérêt public ne sont pas soumises aux dispositions des articles UC-6, UC-7, A-6, A-7, N-6, N-7 du présent règlement.

## **7. GLOSSAIRE**

### **Accès :**

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte existante, et permettant au véhicule motorisé d'emprunter cette voie.

### **Gabarit :**

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe défini par :

- une hauteur de façade (H1) ;
- un couronnement dont le sommet correspond à la hauteur plafond (H2).

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des élévations d'un bâtiment (face verticale) à l'exclusion des éléments de saillie (balcon oriels, escaliers extérieurs ou de secours...).

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction,

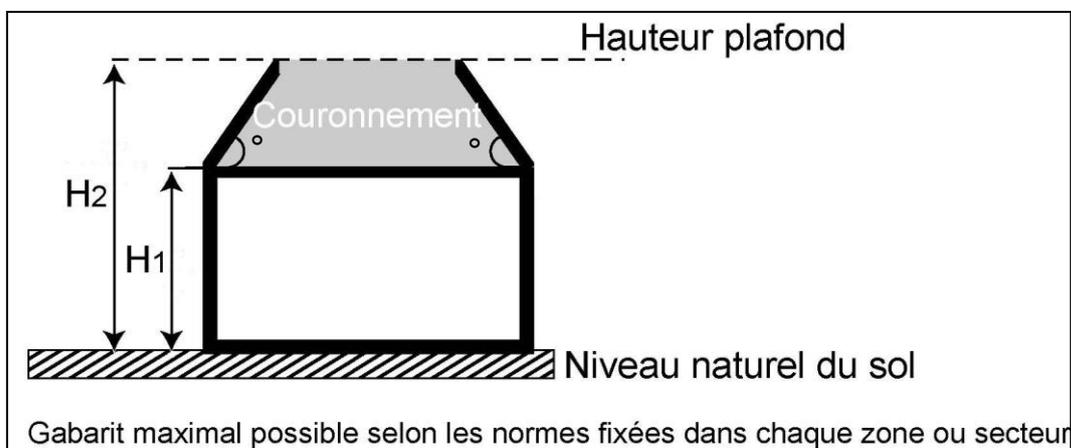
à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur des façades est mesurée à « l'égout du toit », qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, correspondant à la distance entre le terrain naturel et le sommet de la façade qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné ou horizontal partant de ce point.

Hauteur plafond (H2) :

La hauteur plafond d'une construction est la différence de niveau entre :  
le point bas de la construction définit ci-dessus à savoir le terrain naturel ;  
et le sommet du couronnement, quel que soit sa forme, hors éléments techniques de superstructure.



A noter que les degrés des toitures demandés se retrouvent aux articles II de chaque zone.

### Voie

Infrastructure comportant les aménagements nécessaires à la circulation, et permettant la desserte de plusieurs propriétés.



## CHAPITRE I - ZONE UA

### Article UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux, agricoles et viticoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation sensible des nuisances pour le voisinage.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.4. La démolition de tout ou partie de bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2 b sous «bâtiments à protéger».
- I.5. La destruction ou la mise en péril de tout ou partie des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, documents graphiques n°3.2 b, 3.2.c et 3.2.d sous «arbres à protéger».
- I.6. Toutes constructions dans les zones non aedificandi mettant en valeur la forme urbaine destinée à être conservée et reportées au règlement, document graphique n°3.2.b.

## Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont admis :

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. L'aménagement, la transformation ou la rénovation de tout ou partie des bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b et 3.2.c, sous «bâtiments à protéger», sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 2.4. La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger», sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à leur développement harmonieux ; en cas de dépérissement, le sujet doit être remplacé par un sujet d'espèce équivalente.
- 2.5. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain d'opération.
- 2.6. [Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale n°10, tel que reporté au document n°3e](#), toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.  
Dans le cas où le projet répond aux critères (surface, nombre de logements et de terrains) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de terrains et ensuite la surface de plancher (si le nombre de logements produits et de terrains est inférieur à 7 et la surface de plancher de plus de 600 m<sup>2</sup>).
- 2.7. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### 4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En outre, les constructions doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions voisines du même côté de la voie, sans former de saillies ou de retraits importants.

Toutefois :

- dans les parties de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2 b, sous «*Alignement obligatoire*» et dont la largeur est inférieure à 4 mètres, la hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies peut être augmentée de 1,50 mètres ;
- la reconstruction de bâtiments sur l'emprise existante est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine ;
- les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au dessus de ces gabarits.

**6.2.** De plus, le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2 b, sous «*Alignement obligatoire*» :

**6.2.1.** Les constructions principales doivent être implantées sur l'alignement des voies, de manière à ce que les deux tiers au moins de la limite du terrain concernée par cet alignement soit surbâtie (*par construction principale, il faut*

entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc...);

**6.2.2.** D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :

- si d'une part, la largeur de façade du terrain donnant sur la rue est inférieure à 6 mètres ;
- ou si la longueur cumulée des façades des constructions principales déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale aux deux tiers de la longueur du côté du terrain concernée par cet alignement ;
- ou pour des constructions légères à usage d'abris (carports...);
- ou pour l'extension de constructions existantes.

## **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Sur une profondeur maximum de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

**7.2.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite séparative ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

**7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre.

- 7.4. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les carports, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.5. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables

#### **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.
- 9.2. Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques ;
  - en cas de reconstruction dans les 5 ans après sinistre ou la démolition, dans les limites de l'emprise au sol existante ;
  - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité ;

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.
- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 8,4 mètres ;
  - la hauteur plafond (H2) est fixée à 14,4 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2. Toutefois, lorsque l'harmonie architecturale de la ville le justifie, la hauteur des constructions peut excéder celles indiquées ci-dessus, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- 10.3. Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au dessus de ces gabarits.
- 10.4. Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.  
Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

L'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère historique des lieux.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles plates, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très

faible pente), ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés de la règle précédente.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activités ne pourra être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles concernant les toitures *des carports*, des constructions publiques, et des bâtiments à usage d'activités agricoles et viticoles.

#### **11.4. Orientation des faitages**

Rue du Lieutenant Capelle et rue des Prés, les faitages doivent être orientés selon les indications reportées au règlement, document graphique n°3.2b.

#### **11.5. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et constituées d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,00 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées soit d'un mur plein enduit, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut.

Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous "Alignement obligatoire", les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

### **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Toutefois, en cas de changements de destination ou de restructuration de locaux, ayant pour objectif le maintien ou la création d'activités commerciales ou de bureaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement supplémentaires. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.2.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

### **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



## CHAPITRE II - ZONE UB

### Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux, agricoles et viticoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation sensible des nuisances pour le voisinage.
- I.3. Dans le secteur UBd, les activités à vocation industrielles.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
- I.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.6. La démolition de tout ou partie de bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2 b sous «bâtiments à protéger».
- I.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- I.8. La destruction ou la mise en péril de tout ou partie des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, documents graphiques n°3.2 b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger».

~~Dans le secteur UBa :~~

- ~~— toutes constructions et installations autres que celles nécessaires à l'enseignement et aux activités agricoles qui y sont liées ;~~
- ~~— toutes constructions et installations autres que celles nécessaires à l'accueil touristique et à la desserte du château du Hohlandsbourg ;~~
- ~~— les constructions à usage d'habitation autres que celles liées et nécessaires à ces activités.~~

- 1.9. Dans le secteur UBb, toutes constructions et installations autres que celles liées et nécessaires à un établissement d'hébergement pour personnes âgées, y compris celles qui sont dépendantes.

## **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis :**

- 2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain d'opération.  
~~Dans le secteur UBd, l'autorisation de construire sera obligatoirement subordonnée à la démolition d'une partie des bâtiments existants sur le terrain d'opération, localisés et reportés en annexe du présent document.~~
- 2.4. L'aménagement, la transformation ou la rénovation de tout ou partie des bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b et 3.2.c, sous «bâtiments à protéger», sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 2.5. La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger», sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à leur développement harmonieux ; en cas dépérissement, le sujet doit être remplacé par un sujet d'espèce équivalente.
- 2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

~~2.7. L'aménagement du secteur UBc devra être effectué dans le cadre d'une opération globale portant sur la totalité de l'emprise, et visant à garantir la diversification des formes urbaines, la mixité sociale et la densification du site.~~

~~De plus, la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°4) devra être assurée.~~

2.7. Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale n°10, tel que reporté au document n°3<sup>e</sup>, toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Dans le cas où le projet répond aux critères (surface, nombre de logements et de terrains) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de terrains et ensuite la surface de plancher (si le nombre de logements produits et de terrains est inférieur à 7 et la surface de plancher de plus de 600 m<sup>2</sup>).

2.8. L'aménagement du secteur UBd devra présenter une cohérence globale tout en pouvant être menée par tranche successives. Dans tous les cas, l'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Par ailleurs, avant tout aménagement de ce secteur, il sera obligatoire de réaliser des études comprenant un diagnostic initial et une évaluation des risques définis conformément à la note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

2.9. Dans le secteur de mixité sociale n°6 (**site Jazz**), présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation », toute opération devra prévoir un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux équivalent à 30% du total de l'ensemble des logements projetés sur celle-ci.

~~Dans le secteur de mixité sociale n°6' (**site Jazz — bâtiment à réhabiliter**), présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation », la totalité de logements produits dans le cadre du programme de réhabilitation seront de type locatif social.~~

2.10. Dans le secteur UBd, les activités à vocation artisanale seront autorisées sous conditions, conformément aux dispositions présentées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

2.11. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,

chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

~~2.12. Dans le secteur UBe les hauteurs des constructions des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peuvent être majorées dans la limite précisée à l'article UB-10.~~

### **Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale des voies ou parties de voies à créer doit être d'au moins 7,50 mètres avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres.

Cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour des voies secondaires, non destinées à être intégrées dans la voirie communale et qui ne pourra alors desservir plus de 3 logements.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

## **4.3. Assainissement**

### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## **Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**6.2** Toutefois, dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

**6.3.** Les carports sont exemptés des règles de recul par rapport à l'alignement des voies.

## **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres et si la longueur totale d'adossement sur limites des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives, sans dépasser 10 mètres sur une seule limite.
- 7.3.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.4.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, [ainsi que les carports](#), sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.5.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UB 8 sont alors applicables.

## **Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés de cette règle.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

- 9.2. Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être porté à 2/3 lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

## Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 9 mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2. Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

- 10.3. Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.

- 10.4. Dans le secteur ~~UBa~~ et UBc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

- 10.5. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des équipements publics.

- ~~10.6. Dans le secteur UBe La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.~~

- ~~— la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 9 mètres ;~~
- ~~— la hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.~~

~~Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.~~

## **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Toitures**

La pente, la nature et la couleur des toitures doivent être en harmonie avec celles des toitures environnantes.

Quelque soit le cas, il n'est pas fixé de pente de toiture particulière pour les carports, pour les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les bâtiments à usage agricoles et viticoles.

Dans le secteur UBc, la réalisation d'attiques est autorisée sur les bâtiments à toit plat.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur ; elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

### **11.5. Remblais**

Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

## **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.2.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectée à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies, au moins 2 aires de stationnement par logement, de dimension minimum 2,5 x 5 m, dont au moins 1 aire non close.

## **Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Sauf dans les secteurs UBc et UBd, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.  
Dans le secteur UBc et UBd, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.
- 13.2.** Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 13.3.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.4.** Les lotissements et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération.

- 13.5.** Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n° 3.2.c- sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE III – ZONE UC

### Article UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2.** La création, l'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux, agricoles et viticoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation sensible des nuisances pour le voisinage.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.4.** Toutes constructions, installations, mouvements de terrains et utilisations du sol autres que bosquets, prés, vergers et jardins, dans les parties de zones destinées à être conservées au titre de l'article L.123-1-7, et reportées sous "secteur de bosquets, prés, vergers et jardins à protéger" au règlement, document graphique n°3.2b.
- I.5.** La destruction ou la mise en péril de tout ou partie des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, documents graphiques n°3.2 b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger».
- I.6.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

- 1.7.** A l'intérieur du périmètre de réciprocité agricole (25 mètres autour du bâtiment agricole concerné) reporté aux plans de zonage n°3a et n°3b, toute construction occupée par des tiers autres que l'exploitant.  
Cette disposition s'applique sous réserve d'une modification ultérieure liée à l'évolution de l'exploitation agricole.

## **Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis :**

- 2.1.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2.** Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain d'opération.
- 2.4.** La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger», sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à leur développement harmonieux ; en cas dépérissement, le sujet doit être remplacé par un sujet d'espèce équivalente.
- 2.5.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.
- 2.6.** ~~Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale n°10, tel que reporté au document n°3e,~~ toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.  
Dans le cas où le projet répond aux critères (surface, nombre de logements et de terrains) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de terrains et ensuite la surface de plancher (si le nombre de logements produits et de terrains est inférieur à 7 et la surface de plancher de plus de 600 m<sup>2</sup>).
- 2.7.** ~~L'aménagement du secteur UCb devra présenter une cohérence globale tout en pouvant être menée par tranche successives. Dans tous les cas, l'aménagement du~~

~~secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.~~

- ~~2.8. Dans le secteur de mixité sociale n°6 (**site Jazz**), présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation », toute opération devra prévoir un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux équivalent à 30% du total de l'ensemble des logements projetés sur celle-ci.~~
- 2.7. Sur les parcelles concernées par les servitudes de mixité sociale reportées au plans de zonage n°3.2.b et n°3.2.c, la totalité de la surface de plancher du programme de logements sera obligatoirement affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- 2.8. Sauf en secteur UCp, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.
- 2.9. A l'intérieur du périmètre de réciprocité agricole (25 mètres autour du bâtiment agricole concerné) reporté aux plans de zonage n°3a et n°3b :
- l'extension des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage ;
  - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont exclusivement destinées au logement de l'exploitant ;
  - les hangars agricoles à usage exclusif de stockage s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante ;
  - les travaux d'extension et les travaux de rénovation des constructions existantes à usage d'habitation occupés par des tiers.

Cette disposition s'applique sous réserve d'une modification ultérieure liée à l'évolution de l'exploitation agricole.

### **Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.1.2.** L'emprise minimale des voies ou parties de voies à créer doit être d'au moins 7,50 mètres avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres.

Cette largeur peut être réduite à 4 mètres pour des voies secondaires, non destinées à être intégrées dans la voirie communale et qui ne pourront alors desservir plus de 3 logements.

Dans le secteur UCp, l'emprise minimale des voies ou parties de voies à créer doit être d'au moins 5 mètres.

- 3.1.3.** Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

Dans le secteur UCp, les voies en impasse, publiques ou privées, doivent comporter une place de retournement judicieusement située, d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### 4.3. Assainissement

#### 4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions doivent être pourvues d'un dispositif d'assainissement individuel approprié.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ; toutefois :

- l'aménagement d'escaliers et d'auvents ouverts est autorisé dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher en deçà de la distance de 4 mètres.
- dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres ;
- ~~dans le secteur UCp~~, les carports peuvent être implantés en deçà de la distance de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie ;

- des garages peuvent être établis à l'alignement de la voie du côté sud de la rue Albert Schweitzer.

## **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, s'agissant de constructions dépassant une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit, et/ou de 11 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.
- 7.3.** Dans le secteur UCa, nonobstant les dispositions des articles UC 7.1. et UC 7.2., la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment d'intérêt général au point de la limite séparative qui en est le plus proche, ne pourra être inférieure à 2 mètres.
- 7.4.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres et si la longueur totale d'adossement sur limites des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives sans dépasser 10 mètres sur une seule limite.
- 7.5.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.6.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, [ainsi que les carports](#), sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.7.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UB 8 sont alors applicables.

## **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés de cette règle.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 1/3 de la superficie du terrain.
- 9.2.** Toutefois, ce coefficient d'emprise peut atteindre 2/3 de la superficie du terrain lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques, ou qu'il s'agit de bâtiments d'intérêt général affectés au secteur UCa.
- ~~**9.3.** En secteur UCb, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.~~

## **Article UC 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit<sup>1</sup> enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.
- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres ;
  - la hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

---

<sup>1</sup> Voir Glossaire.

**10.2.** De plus :

- la hauteur de tout point de l'égout du toit est limitée à 8 m par rapport à la projection de ce point sur le terrain naturel,
- la hauteur de tout point du faîtage est limitée à 13 m par rapport à la projection de ce point sur le terrain naturel.

**10.3.** Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.

**10.4.** Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.  
Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

**10.5.** Dans le secteur UCp, un niveau en attique est admis s'il s'intègre dans le gabarit autorisé.

## **Article UC II: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente) ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptées de cette règle.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, des équipements publics ou d'intérêt général, **et des carports** sont exemptées des dispositions présentées dans le cadre du présent chapitre UC 11.3.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Dans le secteur UCp, les toits plats ou à faible pente sont autorisés pour ~~les carports et~~ les annexes.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur ; elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

### **11.5. Remblais**

Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

## **Article UC 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectée à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire non close. Sauf en secteur UCp, les aires de stationnement devront respecter une dimension minimale de 2,5 x 5 m.

### **Article UC 13: OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** ~~Sauf en secteur UCb, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.~~  
~~En secteur UCb, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.~~
- 13.2.** Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 13.3.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.4.** Les lotissements destinés exclusivement à de l'habitat et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération. La disposition précédente ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà un espace de plein air destiné à un usage public, située dans un rayon de 100 mètres par rapport à l'opération d'aménagement projetée
- 13.5.** Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n° 3.2.d - sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article UC 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE IV – ZONE UD

### Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article UD2.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :
- les constructions et installations liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
  - l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ;
  - les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
  - les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

### Article UD 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu environnant.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagement, le traitement des eaux pluviales sera réalisé pour l'ensemble de l'opération.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des trop-pleins dans ce réseau.

## **Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Sauf en secteur UDI ou en cas d'indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.  
En secteur UDI, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou en recul.
- 6.2.** Dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.
- 6.3.** Dans le cas de bâtiments préexistants, ne respectant pas les conditions d'implantation ci-dessus, leur extension dans la limite des plans de façade existants, sera autorisée.
- 6.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- 6.5.** Les constructions de toute nature doivent être implantées à plus de 6 m des berges du cours d'eau du Logelbach.

## **Article UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Sauf en secteur UDI, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres et si la longueur totale

d'adossement sur limites des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives, sans dépasser 10 mètres sur une seule limite.

- 7.3.** En secteur UDI, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul.
- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

## **Article UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit<sup>1</sup> enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.

- Il n'est pas défini de hauteur maximale des façades (H1) ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

## **Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

---

<sup>1</sup> Voir Glossaire.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

## **I 1.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

## **I 1.3. Toitures**

La pente, la nature et la couleur des toitures doivent être en harmonie avec celles des toitures environnantes.

Quel que soit le cas, il n'est pas fixé de pente de toiture particulière pour les équipements publics ou d'intérêt général.

## **I 1.4. Clôtures**

Les clôtures doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

## **I 1.5. Remblais**

Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

## **Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

### **Article UD 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2** L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec des plantations destinées à masquer les véhicules.

### **Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE V – ZONE UE

### Article UE I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions et installations, classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- I.2. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans la zone.
- I.3. Les constructions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sauf dans le secteur UEc (*la Forge*).
- I.4. Dans le secteur UEa (*Bräcker, Europe, Brame, Velcorex*), les constructions à usage de commerce de détail et les constructions à usage hôtelier.
- I.5. Dans le secteur UEb (*Rond-Point, Jaz*), les constructions à usage exclusif de production artisanale et les constructions à usage d'activités industrielles.
- I.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets sauf dans l'emplacement réservé n° 36, ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-I du Code de l'urbanisme.

## **Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis :**

- 2.1.** Les logements de fonction à raison de 1 au maximum par établissement à condition :
  - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités -à moins que des motifs de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
  - que la surface de plancher affectée à l'habitat ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher totale sans excéder 150 m<sup>2</sup>.
- 2.2.** L'aménagement et une extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'il n'en résulte pas la création de logements supplémentaires.
- 2.3.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de la déchetterie intercommunale inscrite en emplacement réservé n°36, reportée au règlement graphique 3.2.c .
- 2.5.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

La largeur des plates-formes de voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 20 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les entrées cochères doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu.

## **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont les deux cotés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.
- 6.3.** Toutefois, les constructions existantes implantées à une distance moindre de l'alignement des voies, peuvent être aménagées et reconstruites sur les emprises initiales.

### **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** **Sauf en secteur UEa**, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.  
Toutefois, les constructions existantes implantées à une distance moindre des limites séparatives, peuvent être aménagées et reconstruites sur les emprises initiales.  
De plus, les ouvrages et installations nécessaires à l'accès aux parkings souterrains sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

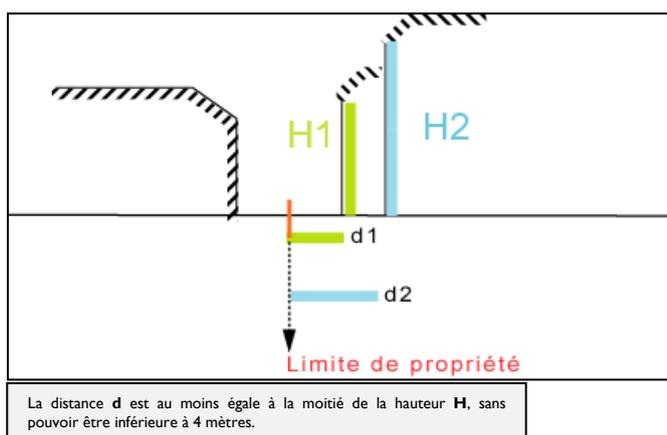


Illustration de la règle appliquée par rapport à une seule des limites séparatives existantes, à titre d'exemple.  
Tous les cas de figure possibles ne sont pas représentés.  
Cette illustration est destinée à faciliter la compréhension des dispositions ci-dessus.

- 7.2.** En secteur UEa, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul.
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

## Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en secteur UEa :

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à  $45^\circ$  par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à  $60^\circ$  si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au total par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

- 10.2.** Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.

## **Article UE II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

Les clôtures sur rues doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple ne dépassant pas 1,80 mètres de hauteur.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

## **Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.2.** Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être plantées. En aucun cas la superficie des espaces verts ne doit être inférieure à 10 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 13.3.** Les espaces à planter figurant au règlement –document graphique n°3.2.c doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes.
- 13.4.** Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n°3.2.c- sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant



## CHAPITRE VI - ZONE AU

### Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

### Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone, toutes installations, occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
- 2.2. **Dans le secteur AUs ;**
  - l'aménagement des bâtiments en place est admise à condition de s'inscrire dans les volumes existants ; dans ce cas, les règles de la zone UC sont applicables.
  - l'aménagement et l'extension des bâtiments artisanaux et industriels existants ainsi que l'adjonction de nouveaux bâtiments aux unités artisanales ou industrielles existantes est admise à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations. Dans ce cas, les règles de la zone UE 3 à 14 sont applicables, et non les articles AU3 à 14.
- 2.3. **Dans les secteurs AUc ~~et le sous-secteur AUc1~~**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC **seront réalisées soit lors de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :**
  - les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - **Toute opération doit être compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » ;**
  - les équipements de viabilité nécessaires à l'opération (réseaux et voiries) **doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.**

Dans les secteurs de mixité sociale, tels que reportés au document n°3e, présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et dénommés :

- n°1 : *Munsterweg 2* ;
- n°2 : *Munsterweg 1* ;
- n°3 : *Krummaker* ;
- n°4 : *Rehland* ;
- n°5 : *Herrenpfad* ;
- n°7 : *Neugesetz* ;
- n°9 : *Kleb* ;

Toute opération devra prévoir un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux équivalent à 30% du total de l'ensemble des logements projetés sur celle-ci.

Dans le secteur de mixité sociale n°8 (*Flachsland*), tel que reporté au document graphique n°3e et présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation », toute opération devra prévoir un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux équivalent à 40% du total de l'ensemble des logements projetés sur celle-ci.

~~2.4. Dans le sous-secteur AUc1, la réalisation de bâtiments agricoles ainsi que l'extension de ceux déjà existants à l'intérieur ou à proximité du sous-secteur, sont admises.~~

2.4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

### **Article AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale des voies ou parties de voies à créer doit être d'au moins 7,50 mètres avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres.

Cette largeur peut être réduite à 4 mètres pour des voies secondaires, non destinées à être intégrées dans la voirie communale et qui ne pourront alors desservir plus de 3 logements.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

~~Dans le sous-secteur AUc1, lors de l'aménagement d'une partie d'une zone d'urbanisation future, les voies ne sont pas considérées en impasse lorsqu'il est prévu, dans le cadre de l'orientation d'aménagement, de prolonger celles-ci au-delà du secteur de projet, de façon à assurer, à terme, la desserte du reste de la zone.~~

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions doivent être pourvues d'un dispositif d'assainissement individuel approprié.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **Article AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois :

- l'aménagement d'escaliers et d'auvents ouverts est autorisé dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher en-deçà de la distance de 4 mètres ;
- dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres ;
- [Les carports sont exemptés des règles de recul par rapport à l'alignement des voies](#)

### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Toutefois, s'agissant de constructions dépassant une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit, et/ou de 11 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative

qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.

~~7.3. Dans le sous-secteur AUc1, La distance comptée horizontalement de tout point d'un équipement public, au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.~~

- 7.3. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres et si la longueur totale d'adossement sur limites des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives sans dépasser 10 mètres sur une seule limite.
- 7.4. Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.5. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les carports, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.6. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article AU 8 sont alors applicables.

#### **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés de cette règle.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **Article AU 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

~~9.2. Dans le sous-secteur AUc1, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, excepté pour les équipements publics et les bâtiments affectés principalement à des activités agricoles et viticoles qui pourront atteindre 2/3 de la superficie du terrain.~~

## **Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit<sup>1</sup> enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 9 mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

~~10.2. De plus :~~

~~— La hauteur de tout point de l'égout du toit est limitée à 8 m par rapport à la projection de ce point sur le terrain naturel,~~

~~— La hauteur de tout point du faitage est limitée à 13 m par rapport à la projection de ce point sur le terrain naturel.~~

**10.3.** Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.

~~Dans le sous-secteur AUc1, la hauteur plafond (H2) maximale pour les équipements publics, est fixée à 14 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.~~

**10.4.** Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

---

<sup>1</sup> Voir Glossaire.

## **Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente) ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptées de cette règle.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, des équipements publics ou d'intérêt général, **et des carports** sont exemptées des dispositions présentées dans le cadre du présent chapitre AU 11.3.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

### **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,50 mètre de hauteur ; elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres.

Les clôtures ne pourront pas 1,80 mètre de hauteur sur limite séparative.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

### **11.5. Remblais**

Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

## **Article AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.2.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectée à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies, au moins 2 aires de stationnement par logement, de dimension minimum 2,5 x 5 m, dont au moins 1 aire non close.

## **Article AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1.** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.
- ~~**13.2.** Dans le sous-secteur AUc1, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain, lorsqu'il a vocation à accueillir des équipements publics.  
La part des aires de stationnement traitées en surfaces végétalisées, pourra être intégrée dans le calcul du pourcentage d'espaces verts défini au paragraphe précédent.~~
- 13.3.** Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées

d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.

- 13.4.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.5.** Les lotissements destinés exclusivement à de l'habitat et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération.

#### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



## CHAPITRE VII – ZONE A

### Article A I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2, notamment :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - la création d'étangs.
- I.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.3.** Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles et viticoles dans le secteur Aa.
- I.4.** Les défrichements dans les espaces boisés reportés sous "espaces boisés classés" au règlement, documents graphiques n°3.2a et n°3.2c et n°3.2d.
- I.5.** Dans les zones inondables reportées aux documents graphiques n°3.2.a. et n°3.2.d l'extension et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que tout remblaiement.
- I.6.** Toutes constructions, installations, mouvements de terrains et utilisations du sol autres que bosquets, prés, vergers et jardins, dans les parties de zones destinées à être conservées au titre de l'article L.123-1-7, et reportées sous "secteur de bosquets, prés, vergers et jardins à protéger" au règlement, document graphique n°3.2a.

## **Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis :**

- 2.1.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2.** Les installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation des anciens dépôts de déchets.
- 2.3.** La reconstruction dans un délai de 4 ans, des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles A3 à A13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général, tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.4.** Une extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- 2.5.** Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles et viticoles (sauf dans le secteur Aa) et l'extension, la transformation et l'adjonction de nouveaux bâtiments à des exploitations agricoles existantes – y compris celles existant dans une zone urbaine adjacente – sont soumises aux conditions ci- après :
  - l'exploitation concernée doit assurer la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet comporte une construction affectée au logement ;
  - l'exploitation concernée doit assurer la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement ;
  - ces constructions, installations, extensions ou transformations doivent être destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
    - \* la conduite de productions végétales ou animales ;
    - \* le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
    - \* le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite d'un logements par exploitation d'une surface de plancher totale de 150 m<sup>2</sup>;
  - l'ensemble des constructions constituant l'exploitation doivent être regroupées en un ensemble architectural cohérent, sans que les distances entre bâtiments ne dépasse 15 mètres ;

- 2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

**Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Néant.

**Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.

**Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est

le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit<sup>1</sup> enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.
- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres ;
  - la hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2.** Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.  
Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

---

<sup>1</sup> Voir Glossaire.

## **Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.  
La pente des toitures des bâtiments ne pourra être inférieure à 30°.

### **11.4. Murs de soutènement du vignoble**

Les murs et murets de soutènement doivent être édifiés ou recouverts avec les matériaux traditionnellement utilisés dans le vignoble communal.

## **Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n° 3.2.a, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE VIII – ZONE N

### Article N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2, notamment :

- les parcs d'attractions ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
- la création de nouveaux étangs et la création de nouveaux abris de pêche ;

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**1.3.** Les défrichements dans les espaces boisés reportés sous "espaces boisés classés" au règlement, documents graphiques n°3.2a et n°3.2c et n°3.2d.

**1.4.** La destruction ou la mise en péril de tout ou partie des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, documents graphiques n°3.2 b, 3.2.c et 3.2.d sous «arbres à protéger».

**1.5.** Toutes constructions, installations et remblaiements dans les zones inondables reportées au règlement, documents graphiques n°3.2a et 3.2d.

### Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis :**

**2.1.** La reconstruction dans un délai de 4 ans, des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles N3 à N13, sous réserve du respect des

impératifs relevant d'un intérêt général, tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

- 2.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3.** Les installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt.
- 2.4.** Une extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, y compris par l'aménagement des volumes bâtis existants, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- 2.5.** L'extension des bâtiments d'exploitation agricoles existants à condition qu'ils contribuent à la mise en valeur du site.
- 2.6.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.
- 2.7.** La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b, 3.2.c et 3.2.d, sous «arbres à protéger», sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à leur développement harmonieux ; en cas de dépérissement, le sujet doit être remplacé par un sujet d'espèce équivalente.
- 2.8.** Dans le secteur Na (la Forge), les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité médico-pédagogique ou d'accueil social, et qu'elles s'effectuent en remplacement d'un volume bâti équivalent situé sur la même propriété, même en dehors du secteur.
- 2.9.** Dans le secteur Nb (terrain de sport), les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- 2.10.** Dans le secteur Nc (Alspach), l'aménagement et la reconstruction des volumes bâtis existants à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des étangs de pêche.
- 2.11.** Dans le secteur Nd (Hohlandsbourg), les constructions, installations et travaux - y compris un logement de fonction- à condition qu'ils soient nécessaires à la desserte en site propre et à la mise en valeur culturelle et touristique du château.
- 2.12.** Dans le secteur Ne (chalet Saint-Gilles), l'extension mesurée des bâtiments existants sans qu'il puisse y avoir de changement d'affectation du site.

**Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Néant.

**Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.

**Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit<sup>1</sup> enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.  
Les hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Dans le secteur Nb (terrain de sport) la hauteur plafond (H2) des constructions est limitée à 6 mètres au total par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Dans le secteur Na (La Forge) :
- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres ;
  - la hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.
- 10.4.** Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.
- 10.5.** Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

---

<sup>1</sup> Voir Glossaire.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

## **Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

## **Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés reportés au règlement -documents graphiques n°3.2.a et n°3.2.d - sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ANNEXES :**



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements :	• chambres individuelles, • studios et logements de toutes tailles	: 1 pl/2chambre : 2 pl/logement
- maisons individuelles		: 2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées		: 1 pl/10 chambres
- commerces isolés		: 60 % de la S.P. <sup>1</sup> . minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup> minimum		: 100 % S.P. + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
- marchés		: 60 % S.P. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux		: 60 % S.P.
- ateliers, dépôts		: 10 % S.P.
- cliniques		: 60 % S.P.
- hôpitaux		: 40 % S.P.
- Hôtels, restaurants		: 60 % S.P.
- Salles de spectacles		: 1 pl/10 personnes
- Salles de réunions		: 1 pl/10 personnes
- Cultes		: 1 pl/15 personnes
- Stades :	entraînement Spectacles	: 10 % emprise : 1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires		: 100 % emprise
<del>Enseignement :</del>	<del>primaire (2 roues)</del>	<del>: 1 m<sup>2</sup>/élèves</del>
	<del>secondaire</del>	
	<del>supérieur</del>	<del>: 1 pl/7 élèves</del>

<sup>1</sup> S.P. : surface de plancher (voir définition en annexe)

## REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

**Article R.III-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.III-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.III-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.III-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **GESTION DES EMBLEMES RESERVES**

### **Article L.123-17 du code de l'urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L.230-1 du code de l'urbanisme**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L.230-2 du code de l'urbanisme**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L.230-3 du code l'urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-4 du code de l'urbanisme**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

### **Article L230-5 du code de l'urbanisme**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-6 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## ESPACES BOISES

### Article L.130-I du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-I du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat,

selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

## COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Coupes dispensées d'autorisations préalables  
(arrêté préfectoral du 15 novembre 1978)

Catégorie	Nature de la coupe	Conditions			Surfaces maxi <sup>1</sup> dans le cas de coupes sanitaires
		Fréquence	Prélèvement maximum	Reconstitution	
1	Amélioration des futaies régulières	6 ans	1/3 du volume sur pied	-	15 ha
2	Coupe rase de peupliers	Pas d'autres coupes rases sur une surface contiguë pendant le délai de reconstruction	-	Délai de 3 ans	2 ha
3	Coupe rase de résineux		-	Délai de 5 ans	4 ha
4	Coupe rase de taillis simples	-	-	Maintien des souches pour les rejets	5 ha
5	Coupe de taillis sous futaie ou conversion de taillis sous futaie en futaie feuillue	20 ans	1/2 du volume sur pied	-	10 ha
6	Coupe de jardinage sur futaies de résineux	-	-	-	-

<sup>1</sup> Coupes autorisées si les terrains ne sont pas compris dans des zones urbaines ou d'urbanisation future du P.O.S., des Z.E.P., P.A.Z., ou périmètres sensibles

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

### Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

### 1. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

### 2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

#### 2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.  
L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter  $H/2 \geq 3$  mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

## 2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

## 3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

### Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

## CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Le classement sonore fait partie des dispositifs de prévention de la politique française du bruit. Le but est de limiter l'exposition des personnes construisant un nouveau bâtiment d'habitation à proximité des routes ou de voies ferrées existantes. Le classement sonore impose des niveaux d'isolation de façade minimum aux nouvelles habitations. C'est une règle de construction.

**L'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999 relatif au classement sonore des infrastructures a été modifié par l'arrêté préfectoral du 21 février 2013.**

 LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DU HAUT-RHIN
Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin Service Transports, Risques et Sécurité
<h1>ARRETE</h1>
<b>n° 2013052-0009 du 21 février 2013</b>
<b>modifiant l'arrêté n° 981720 du 24 juin 1998 modifié portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.</b>
<b>LE PREFET DU HAUT-RHIN</b> Chevalier de la Légion d'Honneur Officier de l'Ordre National du Mérite
<p><b>Vu</b> le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1 ;</p> <p><b>Vu</b> le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R 111-3-1, R 123-19, R 123-24, R 311-10 et suivants et R 410-13 ;</p> <p><b>Vu</b> la loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14 ;</p> <p><b>Vu</b> le décret N° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;</p> <p><b>Vu</b> l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;</p> <p><b>Vu</b> l'arrêté préfectoral n° 981720 du 24 juin 1998, modifié par l'arrêté N° 992523 du 11 octobre 1999, portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage ;</p> <p><b>Vu</b> les avis des communes du département du Haut-Rhin concernées par les modifications ;</p> <p><b>Sur proposition</b> du directeur départemental des territoires du Haut-Rhin ;</p>
<small>Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin Cité administrative - Bâtiment Tour - 68026 COLMAR CEDEX - Tél : 03 89 24 81 37 - Fax : 03 89 24 85 00</small>

## **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** - Les annexes 1 à 6 de l'arrêté n° 981720 du 24 juin 1998, modifié par l'arrêté N° 992523 du 11 octobre 1999 susvisés, sont remplacées par les annexes 1 à 9 du présent arrêté.

**ARTICLE 2** - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Haut-Rhin et affiché durant un mois à la mairie des communes concernées.

**ARTICLE 3** - La représentation cartographique du classement peut être consultée à la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin - Service Transports, Risques, Sécurité. Ces cartes seront mises en ligne sur le site internet de la préfecture du Haut-Rhin : [www.haut-rhin.pref.gouv.fr](http://www.haut-rhin.pref.gouv.fr)

**ARTICLE 4** - Le secrétaire général de la préfecture du Haut-Rhin, le directeur départemental des territoires du Haut-Rhin et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Colmar, le 21 FEV. 2022

Le Préfet du Haut-Rhin



Vincent BOUVIER

Le territoire de Wintzenheim est concerné par les voies suivantes :

<u>Voies</u>	<u>Localisation</u>		<u>Catégorie - largeur</u>			
avenue de la Liberté et de l'Europe	de	Colmar centre (0+0)	à	RD 83 Ligibel (2+612)	3	100
RD 1b	de	Ingersheim RD 11II (18+875)	à	Ingersheim RD 11 (19+218)	3	100
rue Hertzog (Logelbach)	de	RD 1b	à	rue Haussmann (Logelbach)	4	30
rue Haussmann (Logelbach)	de	rue Hertzog (Logelbach)	à	Limite commune	4	30
RD 417	de	La Forge LA NE (26+944)	à	RD 10 I (27+1534)	3	100
RD 417	de	RD 10 I (27+1534)	à	RD 83 (27+3800)	3	100
RD 11	de	RD 83 Ligibel (2+612)	à	Turckheim RD 10 (5+883)	3	100
RD 83	de	Colmar SUD RD 30 (40+876)	à	Wintzenheim (43+0)	2	250
RD 417	de	La Forge LA SO (25+607)	à	La Forge LA NE (26+944)	3	100
RD 417	de	Nouvelle Auberge (23+489)	à	La Forge LA SO (25+607)	3	100
RD 417	de	RD 83 (27+3800)	à	RD 1 bII	3	100
RD 83	de	Wintzenheim (43+0)	à	RD 415 Ingersheim (45+0)	2	250

**ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENVP9650195A**

**Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

## TITRE I<sup>er</sup> - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1er du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure <sup>1</sup>
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

<sup>1</sup> Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

## TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

### A) Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

## B) En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance <sup>1</sup>	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	<b>1</b>	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	<b>2</b>	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	<b>3</b>	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	<b>4</b>	35	33	32	31	30										
	<b>5</b>	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructure routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;</li> <li>- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.</li> </ul>	Pas de correction  - 3dB (A)  - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>1</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul> La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul>	Pas de correction  - 3dB (A) - 6dB (A)  - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : <ul style="list-style-type: none"> <li>- façade latérale<sup>2</sup></li> <li>- façade arrière</li> </ul>	- 3dB (A) - 6dB (A)

<sup>1</sup> Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

<sup>2</sup> Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à

l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

Note du Moniteur :

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

### **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

