

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Arrêté*



Wintzenheim

## 3.f. Règlement

ÉLABORATION

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2018



Le Maire,  
Serge NICOLE



Décembre 2018



## **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UC</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UD</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE UE</b>	<b>54</b>
<b>CHAPITRE VI – ZONE AU</b>	<b>66</b>
<b>CHAPITRE VII – ZONE A</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE VIII – ZONE N</b>	<b>93</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>104</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Wintzenheim tel que délimité sur les plans de zonage.

### 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

#### **Article R.111-2**

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 R111-4**

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.111-26**

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.111-27**

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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4 Les dispositions de ***l'arrêté du 21 février 2013*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au PLU.

### 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur les plans de zonage.

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone urbaine UC, qui intègre les secteurs UCa et UCb ;
- une zone UD, qui comprend les secteurs UDa et UDb ;
- des secteurs UEa, UEb, UEc, UEd et UEe.

La zone à urbaniser sous conditions comprend :

- des secteurs 1AU et 1AUe ;
- une zone 2AU.

La zone agricole comprend :

- une zone agricole A, qui comprend les secteurs Ac, Ap et At.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle N, qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les différents plans de zonage du P.L.U.

### 4 - Adaptations mineures

Conformément à **l'article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### 5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

Conformément à **l'article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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.

## **6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles 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.

## **7 - Règles applicables aux opérations d'aménagement**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

## **8 - Dispositions diverses**

**8.1.** L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.

**8.2.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal.

**8.3.** Toute création d'un nouvel accès sur la RD 83 est interdite.

## **9 - 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.

### **Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (ex : abris de jardin, carport,...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

### **Carport :**

Construction annexe ouverte sur au moins deux côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 25 m<sup>2</sup> et sa hauteur à 3 mètres.

### **Construction principale :**

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...

### **Destination et sous-destinations des constructions :**

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme.

### **Exploitation agricole et forestière :**

- **Exploitation agricole :** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- **Exploitation forestière :** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

### **Habitat**

- **Logement :** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
- **Hébergement :** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

### **Commerce et activités de service**

- **Artisanat et commerce de détail :** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- **Restauration :** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- **Commerce de gros :** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.
- **Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle :** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...  
On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **Hébergement hôtelier et touristique :** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même

non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

- **Cinéma** : s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques...
- **Salles d'art et de spectacles** : recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
- **Autres équipements recevant du public** : recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

### Autres activités du secteur secondaire et tertiaire

- **Artisanat et industrie** : recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions de grande dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction...

#### **Extension mesurée :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension est considérée comme mesurée si elle ne génère pas plus de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### **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.

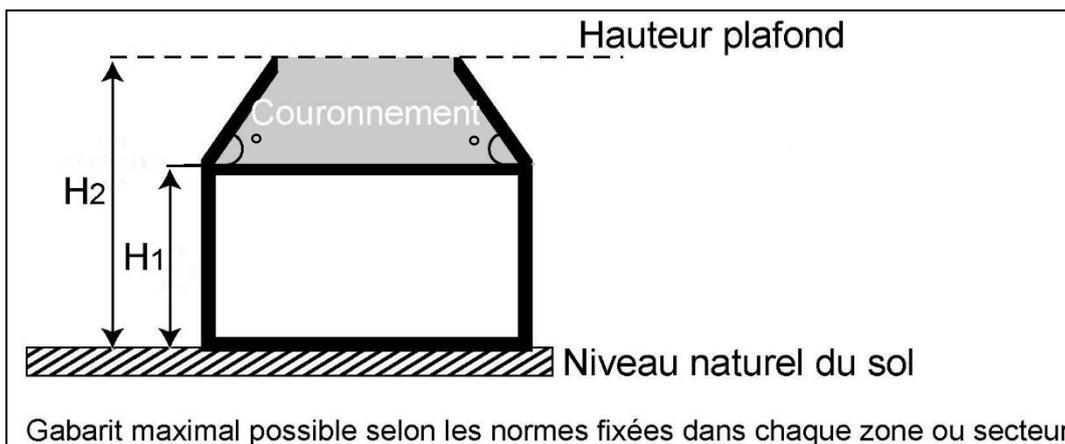
#### Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur des façades est mesurée à « l'égout du toit », qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture plate, 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 11 de chaque zone.

#### **Toiture plate :**

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Lorsque cette toiture est accessible, on parle de toiture terrasse.

#### **Voie**

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

## CHAPITRE I – ZONE UA

### Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit de la zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses de Wintzenheim-bourg, dont il convient notamment de préserver le caractère. Cette zone à caractère central, comporte un tissu d'habitat, d'activités commerciales, de services... »

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

<b>Destination : Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
<b>Destination : Habitation</b>	
Logement	
Hébergement	
<b>Destination : Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
<b>Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Artisanat et industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
<b>Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

**Article UA1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1.** Les établissements à vocation industrielle, d'entrepôt, de commerce de gros, les cinémas, ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2.** 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.
- 1.3.** 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.
  - la création d'établissements forestiers.
- 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, document graphiques n°3b. sous «arbres à protéger».
- 1.5.** Toutes constructions dans les zones non aedificandi mettant en valeur la forme urbaine destinée à être conservée et reportées au règlement, document graphique n°3b.

## **Article UA2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis :**

- 2.1.** Les sous-destinations suivantes, sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- les constructions à vocation de commerce de détail, présentant une surface de plancher totale limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
  - l'hébergement hôtelier et touristique, sauf les terrains de camping et de caravanage, et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 2.2.** 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.
- 2.3.** Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4.** La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3b., 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.** Concernant le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment, ayant pour conséquence de créer des logements, le nombre de ces nouveaux logements sera limité par la surface disponible à l'intérieur de la propriété, permettant la réalisation des places de stationnement correspondantes, selon les normes en vigueur dans cette zone.

## **Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale n°9, tel que reporté au plan de zonage n° 3d., 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>).

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article UA4 : Emprise au sol**

- 4.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.
- 4.2. 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 UA5 : Hauteur des constructions**

- 5.1. La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, 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.

- 5.2. En cas d'homogénéité de hauteur constatée pour les bâtiments limitrophes au projet de construction, la hauteur maximale du nouveau bâtiment devra se conformer à cette hauteur moyenne constatée.
- 5.3. 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 à condition qu'ils restent d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre et qu'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants en particulier à partir du domaine public.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables 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 UA6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée 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.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 mètre.

- 6.2.** De plus, le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.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 soient bâtis (*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 mesurée de constructions existantes.

- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), les éléments architecturaux de faible emprise (marquise, auvents,...) et les aménagements destinés à améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, ne sont pas soumis aux dispositions des articles précédents.

## Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 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 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 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 mètre.

**7.4.** Les piscines et vérandas doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.5.** Les articles 7.1. à 7.3. ne s'appliquent pas aux :

- abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...).

**7.6.** L'implantation des carports est admise sur limite séparative.

**7.7.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

### **Article UA8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Néant.

## *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **Article UA9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### **9.1. 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.

## **9.2. 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.

## **9.3. Toitures**

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

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

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

Il n'est pas fixé de règles concernant les toitures pour les constructions publiques ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et viticoles.

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

## **9.4. Orientation des faîtages**

Rue du Lieutenant Capelle et rue des Prés, les faîtages doivent être orientés selon les indications reportées au règlement, document graphique n°3b.

## **9.5. 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 et 2 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.

#### **9.6. Dispositions diverses**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel, dans un objectif d'intégration paysagère.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public

#### **Article UA10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

<p><i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</i></p>
--

#### **Article UA11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, 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 UA12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

**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 définies ci-dessous.

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 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.

<b>Destinations</b>	<b>Normes minimales</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement, sauf exceptions présentées dans le cadre du présent article UA12.
Hébergement	1 place par chambre – Etablissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 5 chambres
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	Sans objet
restauration	Une place pour 10m <sup>2</sup> de salle
commerce de gros	Sans objet.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP
hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	10% de la SP
établissements de santé et d'action sociale	15% de la SP
salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places de spectateur
équipements sportifs	1 place / 5 personnes.
autres équipements recevant du public	10% de la SP
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Artisanat et industrie	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SP créée.
entrepôt	Sans objet.
bureau	50% de la SP
centre de congrès et d'exposition	1 place pour 5 places de spectateur

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il

est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

- 12.2. Tout projet prévoyant la suppression de places de stationnement existantes destinées aux (voitures ou aux vélos ne sera pas autorisé.
- 12.3. Les dispositions concernant les places de stationnement s'appliquent également lors d'un changement de destination, sauf dans le cas d'un changement de destination ou de restructuration de locaux ayant pour objectif le maintien ou la création d'activités commerciales ou de bureaux. Dans ce cas, il ne sera pas demandé de places de stationnement.
- 12.4. Toutefois, si l'assiette du projet, dès lors que cela concerne du logement, ne permet pas de créer de place de stationnement, et que cette impossibilité est fermement démontrée, aucune place ne sera demandée dans la mesure où le projet intègre cette contrainte par rapport au nombre de logements proposés.
- 12.5. Par ailleurs, dans le cas d'une réhabilitation de bâtiment, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera demandée, si le projet n'entraîne pas la création de plus de logements qu'il n'en existait avant cette réhabilitation.
- 12.6. Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- 12.7. **Stationnement vélos/personnes à mobilité réduite** : les dispositions correspondantes sont présentées à l'annexe n°2.

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article UA13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 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.

**13.2 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.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article UA14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

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

**14.2 Assainissement**

**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 résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés 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 naturel environnant.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis groupé,...), le traitement des eaux pluviales sera réalisé pour l'ensemble de l'opération. Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des trop-pleins dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

### **Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Dans le cas d'opération groupée, une seule antenne collective sera autorisée.

### **Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

## CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne à forte densité regroupant notamment des secteurs d'habitat collectif... »

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Destination : Exploitation agricole et forestière	UB
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Destination : Habitation	
Logement	
Hébergement	
Destination : Commerce et activités de service	
Commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Artisanat et industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

**Article UB1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1.** Les établissements à vocation industrielle, d'entrepôt, de commerce de gros, les cinémas, ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2.** 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.
- 1.3.** 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 ;
  - la création d'établissements forestiers.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.5.** 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°3c, sous «arbres à protéger».

## **Article UB2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1.** Les sous-destinations suivantes sont soumises à condition :
- les constructions à vocation de commerce de détail, présentant une surface de plancher inférieure à 400 m<sup>2</sup> ;
  - l'hébergement hôtelier et touristique, sauf les terrains de camping et de caravanage, et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 2.2.** 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.

### **Sont par ailleurs admis :**

- 2.4.** 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.
- 2.5.** Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.6.** La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3c., 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.

## **Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- 3.1.** Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale n°9, tel que reporté au plan de zonage n° 3d., 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>).

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article UB4 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.

**Article UB5 : Hauteur des constructions**

**5.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit 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.

**5.2.** 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 à condition qu'ils restent d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre et qu'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants en particulier à partir du domaine public.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables 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.

**5.4.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des équipements publics.

**Article UB6 : Implantation 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 installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), les carport, les éléments architecturaux de faible emprise (marquise, auvents,...) et les aménagements destinés à améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, ne sont pas soumis aux dispositions des articles précédents.

## **Article UB7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** 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** 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, les carports et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.5.** Les piscines et vérandas doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.6.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

## **Article UB8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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.

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

## **Article UB9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

### **9.1 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.

## **9.2. 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.

## **9.3. Toitures**

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

Les toits plats sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- les équipements publics ou d'intérêt général,
- les bâtiments à usage agricoles et viticoles,
- les annexes et extensions mesurées des bâtiments existants.

## **9.4. Clôtures**

Les clôtures sur doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur ; elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

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

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

## **9.5. 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.

## **9.6. Dispositions diverses**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel, dans un objectif d'intégration paysagère.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public

## **Article UB10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

**Article UB11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.
- 11.2.** 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 10 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 11.3.** 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.

**Article UB12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

- 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 définies ci-dessous.

Destinations	Normes minimales
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement, dont au moins une aire directement accessible depuis la voie publique + 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 10 logements
Hébergement	1 place par chambre – Etablissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 5 chambres
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	60% de la surface de vente.
restauration	Une place pour 10m <sup>2</sup> de salle
commerce de gros	Sans objet.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP
hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
cinéma	Sans objet

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	10% de la SP
établissements de santé et d'action sociale	15% de la SP
salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places de spectateur
équipements sportifs	1 place / 5 personnes.
autres équipements recevant du public	10% de la SP
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Artisanat et industrie	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SP créée.
entrepôt	Sans objet.
bureau	50% de la SP
centre de congrès et d'exposition	1 place pour 5 places de spectateur

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

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 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. Stationnement vélos/personnes à mobilité réduite :** les dispositions correspondantes sont présentées à l'annexe n°2 .

**12.3.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article UB13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 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.

**13.2 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.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article UB14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

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

**14.2 Assainissement**

**Eaux usées**

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

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

## **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés 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 naturel environnant.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis groupé,...), le traitement des eaux pluviales sera réalisé pour l'ensemble de l'opération. Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des trop-pleins dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

## **Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Dans le cas d'opération groupée, une seule antenne collective sera autorisée.

## **Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

## CHAPITRE II – ZONE UC

### Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Cette zone correspond à des extensions urbaines périphériques. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité. Un développement de la densité initiale constatée est souhaitable dans le cadre du PLU. A vocation principalement résidentielle, la mixité des fonctions est cependant possible.

Le secteur UCa présente des caractéristiques similaires à la zone UC. Cependant, compte tenu de la situation au sein du territoire (éloignement par rapport au centre, coupure spatiale générée par la RD83...), un développement des capacités de densification n'a pas été retenu.

Le secteur UCb correspond à la partie du site JAZ, ayant vocation à accueillir des opérations d'aménagement destinées à la valorisation du site.

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UC** et du secteur **UCa**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Destination : Exploitation agricole et forestière	UC	UCb
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
<b>Destination : Habitation</b>		
Logement		
Hébergement		
<b>Destination : Commerce et activités de service</b>		
Commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
<b>Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>		

Artisanat et industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

**Article UC1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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 ;
  - la création d'établissements forestiers.

- 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.b. et 3.c., sous «arbres à protéger».
- 1.5. Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme», et ne respectant pas les dispositions de l'article UC 2.7.

**Article UC2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**Sont admis sous conditions :**

- 2.1 Les sous-destinations suivantes, sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- les constructions d'artisanat et de commerce de détail (de plus les commerces de détail sont limités à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher par commerce) ;
  - la restauration ;
  - les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - l'hébergement hôtelier et touristique, sauf les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les cinémas.
- 2.2. Dans le secteur UCb, les sous-destinations suivantes :
- logement et hébergement ;
  - commerce de détail dont la surface de plancher est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
  - activité ou service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 2.3. Dans les périmètres concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, toute opération d'aménagement devra être compatible avec les dispositions fixées dans le document correspondant.
- 2.4. 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.
- 2.5. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.6. 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.
- 2.7. La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.b. et 3.c., 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. Toute opération d'abattage ou de défrichement des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer le maintien de la continuité végétale existante.

### Article UC3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1. Dans les **secteurs de mixité sociale** présentés dans le tableau ci-dessous, tel que reportés au plan de zonage n°3d, les dispositions suivantes sont exigées :

Numéro de secteur de mixité sociale	Nom du secteur	Nombre de logements minimum à produire sur chaque secteur	Pourcentage de logements locatifs sociaux demandé par opération menée sur site	Nombre de logements sociaux minimum à produire sur chaque secteur
2	Secteur rue du Chêne	10	30%	3
6	Secteur site JAZ	70	30%	21
6'	Secteur JAZ (bâtiment à réhabiliter)	25	100% des logements du programme de réhabilitation	25
8	Secteur rue Feldkirch	15	30%	5

- 3.2. Sur les parcelles concernées par un secteur de mixité sociale n°9, telle que reportée au plan de zonage n° 3d., 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>).
- 3.3. Sur les parcelles concernées par les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, reportés au plans de zonage n°3.b. dans le respect des dispositions apparaissant dans les tableaux spécifiques intégrés au

plans de zonage précédents et n°3.c., 30% des logements sera obligatoirement affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux en prenant en compte les objectifs suivants :

- Emplacement Réserve n°1 : ER Sainte Odile. 6 logements dont 2 logements locatifs sociaux,
- Emplacement Réserve n°1 : ER Rue des 3 épis. 12 logements dont 4 logements locatifs sociaux.

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article UC4 : Emprise au sol**

- 4.1. En zone UC, secteur UCa excepté, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 4.2. En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 1/3 de la superficie du terrain.
- 4.3. Le coefficient d'emprise peut atteindre 2/3 de la superficie du terrain lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.

**Article UC5 : Hauteur des constructions**

- 5.1 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.

En zone UC, secteur UCa excepté :

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

En secteur UCa :

- 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.

- 5.2. Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques ne sont pas pris en compte dans 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 UC6 : Implantation 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 ; 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 ;
  - des garages peuvent être établis à l'alignement de voie, du côté sud de la rue Albert Schweitzer ;
  - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), les carports, les éléments architecturaux de faible emprise (marquise, auvents,...) et les aménagements destinés à améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- 6.2.** Les constructions de toute nature doivent être implantées à plus de 6 m des berges du cours d'eau du Logelbach.

#### **Article UC7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** La distance comptée 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'éégout 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 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.
- 7.4.** 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 piscines et vérandas doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.7.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les carports et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.8.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

## **Article UC8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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.

### ***Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

## **Article UC9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

### **9.1. 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

### **9.2. 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.

### **9.3. Toitures**

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

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 mesurée des constructions existantes.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général, sont également exemptées des dispositions concernant les pentes de toitures.

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les constructions présentant une toiture plate (ou à 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. D'autres matériaux sont également autorisés dans le cadre d'éléments architecturaux d'accompagnement.

#### **9.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur ; elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

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

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

#### **9.5. 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.

#### **9.6. Dispositions diverses**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel, dans un objectif d'intégration paysagère.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

### **Article UC10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

<p><i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i></p>
--

### **Article UC11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1. la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.
- 11.2. 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.
- 11.3. 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 10 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 11.4. 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.

- 11.5.** Lorsque le projet de construction porte sur une emprise foncière située en contiguïté avec une zone ou un secteur agricole défini dans le cadre du PLU, la réalisation d'un rideau de végétation en limite de zone constructible, justifiant à terme une hauteur minimale de 2 m et une homogénéité suffisante (largeur, densité de feuillage), assurant un rôle d'espace tampon avec l'espace agricole périphérique, devra être prévue.

**Article UC12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

- 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 définies ci-dessous.

<b>Destinations</b>	<b>Normes minimales</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement + 1 place visiteur par 10 logements supplémentaires créés. Pour les habitations individuelles, au moins une aire non close et directement accessible depuis la voie publique, sera demandée.
Hébergement	1 place par chambre – Etablissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 5 chambres
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	60% de la surface de vente.
restauration	Une place pour 10m <sup>2</sup> de salle
commerce de gros	Sans objet.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP
hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	10% de la SP
établissements de santé et d'action sociale	15% de la SP

salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places de spectateur
équipements sportifs	1 place / 5 personnes.
autres équipements recevant du public	10% de la SP
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
artisanat et industrie	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SP
entrepôt	Sans objet.
bureau	50% de la SP
centre de congrès et d'exposition	1 place pour 5 places de spectateur

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

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 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. Stationnement vélos/personnes à mobilité réduite :** les dispositions correspondantes sont présentées à l'annexe n°2 .
- 12.3.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article UC13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

**13.1.1.** 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.

**13.1.2.** 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.

**13.2 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.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article UC14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

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

**14.2 Assainissement**

**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.

### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés 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 naturel environnant.

Dans le cadre d'opérations collectives d'aménagements (ZAC, lotissement, permis groupé,...), le traitement des eaux pluviales sera réalisé pour l'ensemble de l'opération. Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie. Seul le trop plein de ces dispositifs sera déversé dans le réseau collecteur.

Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des trop-pleins dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

### **Réseaux divers**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés à la charge du pétitionnaire.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Dans le cas d'opération groupée, une seule antenne collective sera autorisée.

### **Collecte des déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

Dans le cadre d'opération collective, le stockage des containers à déchets en attente de collecte fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.

## CHAPITRE II – ZONE UD

### Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone destinée à des équipements publics ou d'intérêt général, notamment scolaires (privé ou public).

Le secteur UDa correspond à l'emprise du lycée agricole de Sainte Gilles, dans lequel ne seront autorisées que le maintien ou le développement des activités d'enseignement existantes sur le site, ainsi que les activités annexes liées à celles-ci.

Le secteur UDb correspond au site de de l'institut médico-pédagogique de la Forge...».

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone UD, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Destination : Exploitation agricole et forestière	UD	UDa	UDb
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Destination : Habitation			
Logement			
Hébergement			
Destination : Commerce et activités de service			
Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire			
Artisanat et industrie			

Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

**Article UD1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1. Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article UD2.
- 1.2. Concernant le secteur UDb, sont interdites, dans les secteurs inondables, identifiés au plan de zonage n°3e, les occupations et utilisations, définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008, et dont les dispositions sont rappelées en annexe du PLU.

**Article UD2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :
  - les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt général.
  - les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt général ;
  - 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. Dans le secteur UDb, les travaux précédents ne devront pas être de nature à aggraver les risques d'inondation identifiés localement.

**2.2.** Dans le secteur UDa :

- toutes constructions et installations nécessaires à l'enseignement et aux activités agricoles qui y sont liées ;
- les constructions et installations à vocation de commerce de détail à condition que les produits soient liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

**2.3.** Dans le secteur UDb, 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.

**2.4.** Concernant le secteur UDb, dans les périmètres inondables identifiés au plan de zonage n°3e, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008. Ces dispositions sont rappelées en annexe du présent PLU.

**Article UD3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

**Article UD4 : Emprise au sol**

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

**Article UD5 : Hauteur des constructions**

- 5.1. 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.
- 5.2. Dans la zone UD, secteurs UDa et UDb exceptés, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- 5.3. Dans les secteurs UDa et UDb :
- 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.

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 UD6 : Implantation 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. 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.

#### **Article UD7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. 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. 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 UD8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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.

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

#### **Article UD9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

##### **9.1. 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.

##### **9.2. 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.

### **9.3. 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.

### **9.4. Clôtures**

Les clôtures sur 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 ou non 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.

### **9.5. 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.

### **9.6. Dispositions diverses**

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel, dans un objectif d'intégration paysagère.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public

## **Article UD10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

## **Article UD11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1.** 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.

**11.2** L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec des plantations destinées à masquer les véhicules.

**Article UD12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

- 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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales [définies ci-dessous](#).

<b>Destinations</b>	<b>Normes minimales</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement
Hébergement	1 place par chambre – Etablissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 5 chambres
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	60% de la surface de vente.
restauration	Sans objet.
commerce de gros	Sans objet.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sans objet.
hébergement hôtelier et touristique	Sans objet.
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	10% de la SP
établissements de santé et d'action sociale	15% de la SP
salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places de spectateur
équipements sportifs	1 place / 5 personnes.
autres équipements recevant du public	10% de la SP
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
artisanat et industrie	Sans objet.
entrepôt	Sans objet.
bureau	Sans objet.

centre de congrès et d'exposition	Sans objet.
-----------------------------------	-------------

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

- 12.2. Stationnement vélos/personnes à mobilité réduite :** les dispositions correspondantes sont présentées à l'annexe n°2 .

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

#### **Article UD13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **13.1 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.

##### **13.2 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.

### *Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

#### **Article UD14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

##### **14.1 Adduction d'eau potable**

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

##### **14.2 Assainissement**

###### **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.

###### **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.

### **14.3 Electricité et télécommunication**

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.

## CHAPITRE V – ZONE UE

### Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Le secteur UEa correspond aux espaces artisanaux et industriels regroupant différents périmètres d'activités : zone de l'Europe, Ets Bräcker,...

Le secteur UEb intègre les périmètres d'activités commerciales essentiellement présentes sur le quartier du Logelbach...

Le secteur UEc correspond aux emprises des activités artisanales implantées le long de la RD 83, à proximité de la rue du Tiefenbach. Compte tenu des contraintes existantes dans cette partie, il n'est pas envisagé de permettre le développement du secteur...

Le secteur UEd recouvre les activités économiques existantes sur le site de la Forge. A noter la présence d'une activité agricole implantée au sein de ce secteur...

Le secteur UEe correspond à la partie communale du périmètre accueillant les installations de transformation électrique, localisé le long de la RD 11 (route de Turckheim)... ».

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UE**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Destination : Exploitation agricole et forestière	UEa	UEb	UEc	UEd	UEe
Exploitation agricole					
Exploitation forestière					
Destination : Habitation					
Logement					
Hébergement					
Destination : Commerce et activités de service					
Commerce de détail					
Restauration					
Commerce de gros					

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
Hébergement hôtelier et touristique					
Cinéma					
<b>Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>					
Artisanat et industrie					
Entrepôt					
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					
<b>Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Salles d'art et de spectacles					
Equipements sportifs					
Autres équipements recevant du public					

**Article UE1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2. et notamment :

- 1.1. Les constructions et installations, classées ou non, de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans les secteurs.
- 1.3. Les constructions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles sauf dans le secteur UEd.
- 1.4. 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 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.

**1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

**1.6.** Concernant le secteur UEE, sont interdites, dans les secteurs inondables, identifiés au plan de zonage n°3d, les occupations et utilisations, définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008, et dont les dispositions sont rappelées en annexe du PLU.

**Article UE2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

Sont admises, les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles suivants, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

**2.1. Dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur :**

2.1.1. L'aménagement ou l'extension des établissements existants, dans la limite des dispositions du P.L.U., à condition toutefois qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances.

2.1.2. 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>.

Les trois conditions précédentes s'appliquent de manière cumulative (respect des trois conditions).

2.1.3. 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.

- 2.1.4. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.2. Dans le secteur UEa, sont en outre admises, les constructions à usage d'artisanat et industrie, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôt, et bureau.
- 2.3. Dans le secteur UEb, sont en outre admises, les constructions à usage de commerce de détail, commerce de gros, restauration, hébergement hôtelier et touristique.
- 2.4. Dans le secteur UEc, sont en outre admises, les constructions à usage d'artisanat et d'industrie.
- 2.5. Dans le secteur UEd, sont en outre admises :
- les constructions à usage de commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, artisanat, entrepôt, et bureau.
  - les constructions et les installations nécessaires au maintien de l'exploitation agricole existante, à condition qu'il n'y ait pas création de nuisances pour le voisinage ;
  - dans les périmètres inondables identifiés au plan de zonage n°3e, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008. Ces dispositions sont rappelées en annexe du présent PLU.
- 2.6. Dans la bande de terrain correspondante, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche des voies concernées par un périmètre de bruit, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

### **Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article UE4 : Emprise au sol**

Néant.

**Article UE5 : Hauteur des constructions**

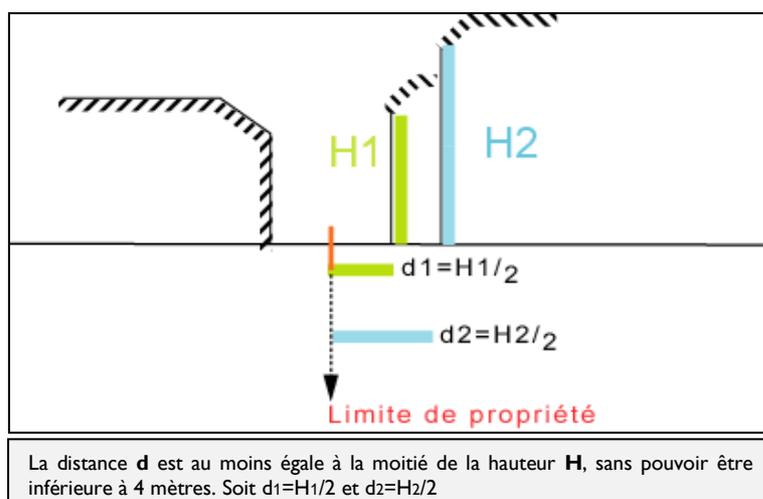
- 5.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au total par rapport au niveau moyen du sol naturel sur l'emprise de la construction. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

**Article UE6 : Implantation 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 côtés, 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.
- 6.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article UE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. 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.



*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. 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.
- 7.3. Les ouvrages et installations nécessaires à l'accès aux parkings souterrains, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article UE8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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.

#### *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### **Article UE9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

##### **9.1. Bâtiments et matériaux**

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.

##### **9.2. 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 placé dans un lieu peu visible depuis la voie publique ou être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **9.3. 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 UE10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

<p><i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i></p>
--

### **Article UE11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1.** L'ensemble des espaces extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :
- la mise en valeur du bâti ;
  - l'intégration de chaque projet dans l'environnement de la zone.
- 11.2.** 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.
- 11.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 10 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 11.4.** La réalisation de stationnements perméables et végétalisés est recommandée de manière à limiter le ruissellement des eaux de pluie. Dans ce cas, les surfaces correspondantes seront comptabilisées dans le cadre des espaces verts demandés à l'article UE11.2.

**Article UE12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

**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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies ci-dessous.

<b>Destinations</b>	<b>Normes minimales</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement
Hébergement	Sans objet.
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	60% de la surface de vente
restauration	Une place pour 10m <sup>2</sup> de salle
commerce de gros	10% de la SP.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP
hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	Sans objet
établissements de santé et d'action sociale	Sans objet
salles d'art et de spectacles	Sans objet
équipements sportifs	Sans objet
autres équipements recevant du public	Sans objet
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
artisanat et industrie	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SP créée.
entrepôt	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SP créée.
bureau	50% de la SP
centre de congrès et d'exposition	Sans objet.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur..

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, 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.
- 12.3. **Stationnement vélos/personnes à mobilité réduite** : les dispositions correspondantes sont présentées à l'annexe n°2

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

#### **Article UE13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **13.1 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 principale 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.

##### **13.2 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.

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.

### *Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

#### **Article UE14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

##### **14.1 Adduction d'eau potable**

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

##### **14.2 Assainissement**

###### **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.

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.

### **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.

## **14.3 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 sous-terrain.



## CHAPITRE VI – ZONE AU

### Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« La zone 1AU, à vocation principale d'habitat, est urbanisable immédiatement sous conditions...

La zone 1AUe est destinée à l'accueil de nouvelles structures économiques. Dans cette zone, les opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions...

La zone 2AU, à vocation principale d'habitat, est destinée à l'urbanisation future. Elle n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU. Il s'agit de réserves foncières...

Les zones 1AU et 1AUe intègrent des secteurs d'OAP qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous.

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **AU**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Destination : Exploitation agricole et forestière	1AU	1AUe
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
<b>Destination : Habitation</b>		
Logement		
Hébergement		
<b>Destination : Commerce et activités de service</b>		
Commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
<b>Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>		

Artisanat et industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
<b>Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		

**Article AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.

**Article AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**Sont admis :**

**2.1.** Dans l'ensemble des zones :

- les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.
- La réalisation d'exploitations viticoles, comprenant uniquement le siège d'exploitation et les bâtiments de stockage, à condition qu'il n'y ait pas création de nuisances pour le voisinage.

**2.2** Dans le zone 1AU à vocation principale d'habitat, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements et hébergements ;
- La restauration.

- les commerces de détail, d'une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup>, implantés en rez-de-chaussée des bâtiments ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les bureaux ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale par bâtiment ;
- les autres équipements recevant du public.

Les opérations autorisées seront réalisées soit lors de la réalisation 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 :

- le terrain d'opération doit être contigu 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 (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 ce cas, s'appliquent les dispositions correspondantes, présentées aux articles AU 3 à AU 16.

**2.3. Dans la zone 1AUe à vocation d'activités, sont admises :**

- 2.3.1.** les constructions à usage de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau.
- 2.3.2.** Les constructions à usage de commerce de détail à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- 2.3.3.** Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale par bâtiment.
- 2.3.4.** La réalisation d'un projet viticole, sous réserve de respecter les conditions correspondantes, présentées à l'article AU2.1. Dans le cas où ce projet intégrerait la valorisation viticole de terrains situés autour des constructions, il devra être prévu une bande inconstructible, non exploitée, de 20 mètres de profondeur, à partir des limites de l'unité foncière.
- 2.3.5.** Les opérations autorisées dans la zone devront s'inscrire dans le cadre d'opérations d'ensemble menées en plusieurs phases, et justifier de la prise en compte des conditions suivantes :
  - qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne

intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés éventuellement à proximité ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;
- toute opération devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante ;
- les équipements de viabilité (réseaux et voiries) doivent être conformés de façon à assurer, lors des opérations ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

**2.3.6.** Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement sous réserve des dispositions suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- que le logement soit incorporé au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités.
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas, s'appliquent les dispositions correspondantes, présentées aux articles AU 3 à AU 16.

**2.4.** Dans la bande de terrain correspondante, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche des voies concernées par un périmètre de bruit, les constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

**2.5.** L'ouverture à l'urbanisation de la **zone 2AU** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**Concernant la zone 1AU**, à vocation principale d'habitat : dans les **secteurs de mixité sociale** présentés dans le tableau ci-dessous, tel que reportés au plan de zonage n°3d, les dispositions suivantes sont exigées :

Numéro de secteur de mixité sociale	Nom du secteur	Nombre de logements minimum à produire sur chaque secteur	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux demandé par opération menée sur site	Nombre de logements sociaux minimum à produire sur chaque secteur
1	Secteur du poisson rouge	75	30%	23
3	Secteur Schweitzer Ouest	35	30%	11
4	Secteur Schweitzer Est	88	30%	26
5	Secteur rue Sontag/Schmitt	64	30%	19
7	Secteur Flachsland Nord (tranche A)	125	40%	50
	Secteur Flachsland Sud (tranche B)	130	40%	52

#### **Article AU4 : Emprise au sol**

Néant.

#### **Article AU5 : Hauteur des constructions**

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.

##### **5.1 Dans la zone 1AU :**

- 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.

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.

##### **5.2 Dans la zone 1AUe, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au total par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.**

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

#### **Article AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Dans la zone 1AU :**

##### **6.1.1. 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.
- les carports peuvent être établis à l'alignement de la voie ;
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

## **6.2. Dans la zone 1AUe :**

- 6.2.1. 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.
- 6.2.2. Le long de la rue du Tieffenbach, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2.3. 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 côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.
- 6.2.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Article AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 Dans la zone 1AU :**

- 7.1.1. La distance comptée 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.
- 7.1.2. Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :
  - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
  - les annexes et carports pourront être implantées sur limite séparative.
- 7.1.3. Les piscines et vérandas doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.1.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **7.2. Dans la zone 1AUe :**

La distance comptée de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 \geq 4$  mètres).

- 7.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

## **Article AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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.

**Article AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1. 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.

**9.2. 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.

**9.3. Dans le secteur 1AU :**

**Toitures**

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être comprise entre 30° et 45°.

Les toits plats sont cependant autorisés, avec possibilité de réaliser un niveau en attique.

Les toitures terrasses sont interdites.

Des pentes différentes pourront également 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 mesurée des constructions existantes.

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

D'autres matériaux sont également autorisés dans le cadre d'éléments architecturaux d'accompagnement.

Les constructions présentant une toiture plate (ou à 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.

Les toitures des équipements publics ou d'intérêt général, sont exemptées des dispositions concernant les pentes et matériaux de toiture.

## **Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur ; elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

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

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité.

### **9.4. Dans la zone 1AUe :**

#### **9.5. Bâtiments et matériaux**

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.

#### **9.6. 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 placé dans un lieu peu visible depuis la voie publique ou être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

#### **9.7. 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.

#### **9.8. 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.

## 9.9. Dispositions diverses

### Antennes et éléments techniques

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent obligatoirement être implantés en retrait de 0,50 mètre minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Exemple : Les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires ne sont pas ajoutés en surépaisseur mais intégrés à la couverture. Ils sont judicieusement dimensionnés et positionnés dans la composition générale de la façade.

Les pompes à chaleur ou tout autre équipement, source de bruit, seront positionnés de manière à ne pas générer de nuisance pour les voisins.

### Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## Article AU10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

## Article AU11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

### 11.1. Dans la zone 1AU :

11.1.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de superficie du terrain.

11.1.2. La part des aires de stationnement et des toitures traitées en surfaces végétalisées, pourra être intégrée dans le calcul du pourcentage d'espaces verts défini au paragraphe précédent.

11.1.3. 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.

## **11.2. Dans la zone 1AUe :**

11.2.1. 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.

11.2.2. De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un pour 10 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.

11.2.3. La réalisation de stationnements perméables et végétalisés est recommandée de manière à limiter le ruissellement des eaux de pluie. Dans ce cas, les surfaces correspondantes seront comptabilisées dans le cadre des espaces verts demandés à l'article AU11.2.1.

## **Article AU12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

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 définies aux articles AU 12.2. et AU 12.3.

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 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. Dans la zone 1AU :**

<b>Destinations</b>	<b>Normes minimales</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	

Logement	2 places/logement + 1 place de stationnement par tranche de 10 logements supplémentaires créés. Pour les habitations individuelles, au moins une aire non close et directement accessible depuis la voie publique, sera demandée.
Hébergement	1 place par chambre – Etablissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 5 chambres
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	60% de la surface de vente.
restauration	Une place pour 10m <sup>2</sup> de salle
commerce de gros	Sans objet.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP
hébergement hôtelier et touristique	Sans objet.
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	10% de la SP
établissements de santé et d'action sociale	15% de la SP
salles d'art et de spectacles	Sans objet.
équipements sportifs	Sans objet.
autres équipements recevant du public	10% de la SP
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
artisanat et industrie	Sans objet.
entrepôt	Sans objet.
bureau	50% de la SP
centre de congrès et d'exposition	Sans objet.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

### 12.3. Dans la zone 1AUe :

Destinations	Normes minimales
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement
Hébergement	Sans objet.
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	60% de la surface de vente
restauration	Sans objet.
commerce de gros	10% de la SP.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP
hébergement hôtelier et touristique	Sans objet.
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	Sans objet
établissements de santé et d'action sociale	Sans objet
salles d'art et de spectacles	Sans objet
équipements sportifs	Sans objet
autres équipements recevant du public	Sans objet
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
artisanat et industrie	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SP créée.
entrepôt	1 place pour 200m <sup>2</sup> de SP créée.
bureau	50% de la SP
centre de congrès et d'exposition	Sans objet.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.4. Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

**12.5. Stationnement vélos/personnes à mobilité réduite :** les dispositions correspondantes sont présentées à l'annexe n°2

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

#### **Article AU13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **13.1 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.

###### **13.1.1. Dans la zone 1AU :**

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.

###### **13.1.2. Dans la zone 1AUe :**

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.

##### **13.2 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.

### *Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

#### **Article AU14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

##### **14.1 Adduction d'eau potable**

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

## **14.2 Assainissement**

### **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

### **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.

## **14.3 Electricité et télécommunication**

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.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

## CHAPITRE VII – ZONE A

### Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« La zone A, à vocation agricole, est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres, ainsi que de l'intérêt paysager existant. Dans cette zone sont interdites les constructions et installations liées à de nouvelles exploitations agricoles ou viticoles.

La zone A intègre également les secteurs suivants :

- Ac : secteur agricole pouvant accueillir de nouvelles exploitations agricoles ou viticoles.
- Ap : secteur ayant vocation à accueillir des installations photovoltaïques ainsi que des équipements annexes, destinés à la production d'énergie électrique. A noter qu'il s'agit de terrains concernés par des contraintes existantes au niveau du sous-sol : pollution des sols ou ancienne décharge.
- At : secteur présentant une vocation principale agricole, et permettant également un développement d'activités touristiques annexes.

La zone A et les secteurs peuvent également accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination de la zone **A**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Destination : Exploitation agricole et forestière	A et Ac	Ap	At
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Destination : Habitation			
Logement			
Hébergement			
Destination : Commerce et activités de service			
Commerce de détail			

Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
<b>Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>			
Artisanat et industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
<b>Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

**Article A1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

**1.1.** 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, sauf dans le secteur Nt, 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.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - 1.3. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles et viticoles dans la zone A et le secteur Ap.
  - 1.4. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
  - 1.5. Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés en A 2.14.
  - 1.6. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article A 2.12.
  - 1.7. Dans les secteurs inondables, identifiés au plan de zonage n°3e, sont interdites les occupations et utilisations, définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008, et dont les dispositions sont rappelées en annexe du PLU.

**Article A2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**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. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.5. Une extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- 2.6. L'implantation de nouvelles exploitations agricoles et viticoles (sauf dans la zone A et le secteur Ap) 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 – Dans ce cadre-là, les conditions suivantes sont à respecter :

- 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 logement par exploitation d'une surface de plancher maximale 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 dépassent 15 mètres ;
- 2.7.** Dans le secteur Ap, les installations photovoltaïques et les équipements annexes, destinés à la production d'énergie électrique, et ne présentant pas de fondations.
- 2.8.** Dans le secteur At l'implantation de constructions et installations agricoles d'exploitations agricoles et viticoles est soumise aux dispositions présentées à l'article A2.6.  
De plus, sont également admises les activités d'agrotourisme (hébergement et restauration).
- 2.9.** Les emplacements réservés mentionnés aux plans de zonage.
- 2.10.** Concernant les bâtiments d'habitation, sans lien avec une activité agricole existante, mais pouvant faire l'objet d'une extension, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements, ou de la réalisation d'une annexe, sont prévues les dispositions suivantes :
- une seule possibilité d'extension par construction, limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - la création d'une annexe sera autorisée par construction principale existante. Cette annexe sera obligatoirement située à moins de 10 mètres de la construction principale.
- 2.11.** Concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en vue de permettre l'accueil d'une activité artisanale, sont prévues les dispositions suivantes :
- l'opération devra être réalisée dans le cadre du volume existant, sans qu'il puisse y avoir d'extension particulière ;
  - le changement de destination ne pourra engendrer une dévalorisation de l'aspect extérieur du bâtiment concerné ou porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2.12.** Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant.

- 2.13.** Dans les secteurs inondables identifiés au plan de zonage n°3e, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008. Ces dispositions sont rappelées en annexe du présent PLU.
- 2.14.** Toute opération d'abattage ou de défrichage des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme», devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer le maintien des continuités végétales existantes.

**Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

**Article A4 : Emprise au sol**

Néant.

**Article A5 : Hauteur des constructions**

**5.1.** 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 7 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.

**5.2.** Pour les bâtiments mentionnés aux articles A2.9 et A2.10 (extension de bâtiments d'habitation à usage non agricole et changement de destination), la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

**5.3.** 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 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 A6 : Implantation 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 10 mètres de l'alignement de la voie.

**6.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article A7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée 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.

- 7.2.** Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

**Article A8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article A9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1. 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.

**9.2. 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.

**9.3. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun. Les toitures des bâtiments techniques (hangars, stabulation...) peuvent être réalisées avec d'autres matériaux permettant une insertion environnementale par les matériaux et couleurs choisis.

Les matériaux utilisés pour la toiture des dépendances et annexes peuvent être identiques à ceux utilisés pour les bâtiments techniques.



#### 9.4. Murs de soutènement du vignoble

Les murs et murets de soutènement doivent être édifiés ou recouverts avec les matériaux utilisés localement : enrochements, murs béton recouverts... comme pour les exemples présentés ci-contre.

#### 9.5. Dispositions diverses

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés au projet architectural de façon à réduire leur impact visuel, dans un objectif d'intégration paysagère.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public

#### Article A10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

#### Article A11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

#### Article A12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

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 modalités suivantes :

Destinations	Normes minimales
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	2 places/logement (habitat de l'exploitant ou gîte) + 10% de l'éventuelle surface de vente.
Exploitation forestière	Sans objet.
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement
Hébergement	Sans objet.
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	Sans objet.

restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle.
commerce de gros	Sans objet.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sans objet.
hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre.
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	Sans objet
établissements de santé et d'action sociale	Sans objet
salles d'art et de spectacles	Sans objet
équipements sportifs	Sans objet
autres équipements recevant du public	Sans objet
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
artisanat et industrie	Sans objet.
entrepôt	Sans objet.
bureau	Sans objet.
centre de congrès et d'exposition	Sans objet.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur. A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### **Article A13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **13.1 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.

#### **13.2 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.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

### **Article A14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables

## CHAPITRE VIII – ZONE N

### Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« La zone N, englobe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, de la présence de risques naturels, et de leur intérêt écologique.

La zone N intègre également les secteurs suivants :

- Na : secteur dans lequel des extensions modérées du bâti existant, ainsi que la création de constructions annexes sera autorisée de façon à permettre une amélioration des conditions de vie sur place.
- Nb : secteur destiné à des activités de sport-loisirs. Il s'agit du périmètre de l'actuel stade de football ;
- Nc : secteur couvrant des étangs de pêche et intégrant des constructions d'intérêt collectif ;
- Nd : secteur englobant le périmètre du château du Hohlandsbourg, ainsi que ses abords (sites de stationnement) ;
- Ne : secteur intégrant le chalet Saint-Gilles et ses proches alentours, destiné aux activités du club Vosgien (loisirs pédestre), dans lequel sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes, sans toutefois qu'il puisse y avoir changement de destination ;
- Nf : secteur non bâti, faisant fonction de coupure verte entre la zone d'activité de l'Europe et le « village Alsacien » de Colmar. Seule est autorisée la réalisation de places de stationnement arborées dans le prolongement direct des activités existantes sur la zone économique ;
- Ng : secteur permettant le maintien, la conservation et l'entretien des constructions existantes (chapelle des Bois, chalet ADIEF).

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination de la zone **N**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
	La sous-destination est interdite.
	La sous-destination est soumise à condition(s).
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

<b>Destination : Exploitation agricole et forestière</b>	<b>N</b>	<b>Na</b>	<b>Nb</b>	<b>Nc</b>	<b>Nd</b>	<b>Ne</b>	<b>Nf</b>	<b>Ng</b>
Exploitation agricole								
Exploitation forestière								
<b>Destination : Habitation</b>								
Logement								
Hébergement								
<b>Destination : Commerce et activités de service</b>								
Commerce de détail								
Restauration								
Commerce de gros								
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
Hébergement hôtelier et touristique								
Cinéma								
<b>Destination : Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>								
Artisanat et industrie								
Entrepôt								
Bureau								
Centre de congrès et d'exposition								
<b>Destinations : Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
Salles d'art et de spectacles								
Equipements sportifs								
Autres équipements recevant du public								

**Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

I.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.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

**1.4.** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés en N 2.13.

**1.5.** Dans les secteurs inondables, identifiés au plan de zonage n°3e, sont interdites les occupations et utilisations, définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008, et dont les dispositions sont rappelées en annexe du PLU.

**1.6.** Tous travaux et aménagements de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000.

**1.7.** Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article N 2.14.

**Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**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.

**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.** Dans le secteur Na, sans qu'il puisse y avoir création de logements supplémentaires :
- une seule extension par bâtiment existant, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
  - la création d'une annexe par construction principale existante ;
  - La création d'une piscine couverte.

Dans le cadre de ces deux dernières possibilités, les constructions seront obligatoirement situées à moins de 10 mètres de la construction principale.

- 2.5.** Dans le secteur Nb, les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- 2.6.** Dans le secteur Nc, l'aménagement et la reconstruction des volumes bâtis existants à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des étangs de pêche, ou qu'ils soient de nature à permettre le maintien des activités complémentaires présentes sur le site (stand de tir,...)
- 2.7.** 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, au stationnement, et à la mise en valeur culturelle et touristique du château.
- 2.8.** 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.
- 2.9.** Dans le secteur Nf, les travaux destinés à la réalisation de places de stationnement arborées.
- 2.10.** Dans le secteur Ng, les travaux d'entretien et d'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur éventuelle reconstruction à l'identique.
- 2.11.** Concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en vue de permettre la création d'un logement, sont prévues les dispositions suivantes :
- l'opération devra être réalisée dans le cadre du volume existant, sans qu'il puisse y avoir d'extension particulière ;
  - le changement de destination ne pourra engendrer une dévalorisation de l'aspect extérieur du bâtiment concerné ou porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2.12.** Dans les secteurs inondables identifiés au plan de zonage n°3e, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Fecht, approuvé par

arrêté préfectoral du 14 mars 2008. Ces dispositions sont rappelées en annexe du présent PLU.

- 2.13.** Toute opération d'abattage ou de défrichage des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer le maintien des continuités végétales existantes.
- 2.14.** Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant.

### **Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

**Article N4 : Emprise au sol**

Néant.

**Article N5 : Hauteur des constructions**

- 5.1.** 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.  
Les hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 5.2.** 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.
- 5.3.** Dans les secteurs Na, Nc, Ne et Ng, les travaux autorisés devront s'inscrire dans la limite de la hauteur des constructions existantes.
- 5.4.** 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, dans la limite des hauteurs maximales existantes.
- 5.5.** 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.  
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.
- 5.6.** Pour les bâtiments mentionnés à l'article N2.11 (changement de destination), la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

**Article N6 : Implantation 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 10 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

- 6.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Article N7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée 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.
- 7.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **Article N8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

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.

### *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### **Article N9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

##### **9.1. 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.

##### **9.2. 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 N10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

**Article N11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

Néant.

**Article N12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

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 modalités suivantes :

Destinations	Normes minimales
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Sans objet.
Exploitation forestière	10% de la surface de plancher (SP).
<b>Habitat</b>	
Logement	2 places/logement
Hébergement	Sans objet.
<b>Commerce et activités de service</b>	
Commerce de détail	60% de la surface de vente.
restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle.
commerce de gros	Sans objet.
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sans objet.
hébergement hôtelier et touristique	Sans objet.
cinéma	Sans objet
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
établissements d'enseignement	Sans objet
établissements de santé et d'action sociale	Sans objet
salles d'art et de spectacles	Sans objet
équipements sportifs	Sans objet
autres équipements recevant du public	10% de la surface de plancher.

<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
artisanat et industrie	Sans objet.
entrepôt	Sans objet.
bureau	Sans objet.
centre de congrès et d'exposition	Sans objet.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur. A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### **Article N13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **13.1 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.

#### **13.2 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.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

### **Article N14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans toute la zone.



## **ANNEXES**

### **ANNEXE N°1 :**

#### **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.

## ANNEXE N°2 :

### NORMES DE STATIONNEMENT

#### STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

#### STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les emplacements prévus devront être couverts et facilement accessibles.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m<sup>2</sup>.

