

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification approuvée



DIETWILLER



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

2. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023.



Le vice-Président :

Rémy NEUMANN



Jun 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I - ZONE UA.....	8
CHAPITRE II - ZONE UB.....	18
CHAPITRE III - ZONE UE.....	28
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	34
CHAPITRE V - ZONE A.....	42
CHAPITRE VI - ZONE N.....	48

La présente procédure de modification nécessite une adaptation du règlement du P.L.U. approuvé.

Les pages suivantes sont concernées :

Page 3 – dispositions générales : division du territoire en zones.

Page 6/7 – dispositions générales : glossaire.

Page 9 – article UA 1.8.

Page 10 – article UA 3.1.

Page 14 – article UA 10.1

Page 15 – article UA 11.3.

Page 16 – articles UA 12., UA 13. et UA 14.2.

Page 18 – paragraphe introductif présentant la zone et les secteurs.

Page 19 – articles UB 1.8. et UB 2.1.

Page 20 – article UB 2.7.

Page 22 – articles UB 3.1. et UB 3.2.

Page 23 – article UB 6.2.

Page 24 – article UB 10.1.

Page 25 – articles UB 10.2 et UB 11.4.

Page 26 – articles UB 13. et UB 14.2.

Page 28 – article UE 1. et UE 2.1.

Page 29 – articles UE 2.3.,UE 3.1. et UE 3.2.

Page 38 – article AU 4.4.

Page 39/40 – article AU 10.1.

Page 41 – articles AU 13. et AU 14.2.

Page 42 – article A 1.1.

Page 43 – article A 1.7.

Page 45 – article A 3.2.

Page 47 – article A 11.4.

Page 48 – Paragraphe introductif présentant la zone et les secteurs.

Page 49 - article N 1.1.

Page 50 – article N 2.1.

Page 51 - article N 2.10.

Page 52 – articles N 2.13., N 2.14. et N 3.2.

Page 53 – articles N 9., N 10.1. et N 10.5.

Page 54 – articles N 11.4. et N 11.5.

Page 56 – annexe n°1.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de DIETWILLER, en vigueur jusqu'au 27 mars 2017.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

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 R.111-4 : 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.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joint au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A 35 et de la RD 201. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

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 le plan de zonage.

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

- ✚ la zone **UA** à dominante d'habitat comporte, en outre, des constructions à usage agricole ainsi que des constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'équipements collectifs. Cette zone s'inscrit dans le centre ancien de la commune.
- ✚ la zone **UB** d'habitat essentiellement pavillonnaire est susceptible d'accueillir des activités compatibles avec sa vocation principale.
Cette zone intègre deux secteurs UBt et UBt1, destinés à l'accueil de projets de construction. Leur localisation à proximité du site de la Vieille Tour suppose la définition de certaines dispositions particulières.
- ✚ la zone **UE** correspond à la partie communale de la zone d'activités intercommunale de Dietwiller/Schlierbach.
- ✚ Le secteur **AUa** d'urbanisation future, situé au sud/ouest du village, met en avant une destination principale d'habitat. L'urbanisation de ce site permettra le moment venu de compléter la trame urbaine dans ce quartier.
Un site AUa au nord/est, en entrée de village, présente une vocation similaire au quartier précédent.
Ce secteur est scindé en deux sous-secteurs AUa 1 et AUa 2 de façon à définir un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation du site.
Le secteur d'urbanisation future AUe aura vocation à accueillir des activités économiques sur le long terme. Il s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités UE existante en bordure de la RD 20. Ce secteur n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière
- ✚ La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
Elle comprend le secteur agricole à constructibilité très limitée Aa qui doit être protégé, notamment en raison de la nécessité de préserver le potentiel paysager des sites, d'éviter de nouvelles constructions à proximité de la RD 201,...
- ✚ La zone naturelle **N** est protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.
Le secteur N1 englobe l'emprise du site de la colline, classé en tant que zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.
Le secteur N2 regroupe un périmètre du secteur N1 destiné à accueillir l'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également présentés les secteurs suivants :

Le secteur **Nh** présente un intérêt environnemental particulier compte tenu de son caractère de zone humide,

Le secteur **Nvt** englobe les abords de la Vieille Tour et du cimetière de manière à protéger le site de toute nouvelle urbanisation non liée à l'existant,

Le secteur **Nu** est destiné à permettre le maintien des différentes activités non agricoles, existantes sur trois sites différents situés dans la zone agricole. Ce secteur est ainsi composé :

- le sous-secteur **Nu1** intègre une salle de réception/banquets ainsi qu'une maison d'habitation et des annexes ;
- le sous-secteur **Nu2** accueille une activité commerciale et une maison d'habitation ;
- le sous-secteur **Nu3** délimite l'emprise accueillant les constructions liées au centre équestre en activité.

Le secteur **Ng** intègre 3 sites correspondant à d'anciennes gravières dont l'intérêt environnemental doit être mis en valeur,

Le secteur **Ns** destiné à la réalisation de projets de sport/loisirs.

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 des articles 3 à 14 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 A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement". A DIETWILLER, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 5 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre à condition que :

- le bâtiment ne revête pas un caractère dangereux pour la sécurité de la circulation.
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante.

6. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

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.

7. DISPOSITIONS DIVERSES

- 7.1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007.
- 7.2. 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 du 4 octobre 2007.

8. GLOSSAIRE

Abris de pâture :

Construction ouverte sur le devant destinée à l'abri des animaux, d'une emprise au sol maximale de 40 m².

Abris de pêche :

Construction destinée à accompagner la pratique de la pêche, d'une emprise au sol maximale de 20 m².

Acrotère :

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps

Le point le plus élevé de l'acrotère, garde-corps inclus, sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.

Affouillement :

Creusement, dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement de la voie :

Limite commune entre un fonds privé et la voie.

Carport :

Abri couvert totalement ouvert sur les côtés, destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Construction annexe :

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires, d'une surface maximale de 40 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises....

Egout du toit :

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Exhaussement :

Ajout ponctuels de matériaux afin d'élever le niveau du sol dans le cadre d'un aménagement.

Extension mesurée :

L'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal. Cette notion implique également une seule extension possible par bâtiment.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

Installation :

Construction, aménagement ou équipement destiné à un usage particulier.

Limites séparatives :

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public.

Niveau du terrain après aménagement :

Niveau du terrain après aménagement autorisé par un permis d'aménager.

Premier rang (implantation de constructions) :

Un bâtiment est considéré être implanté au premier rang d'un terrain, le long de la rue du Général de Gaulle, lorsqu'il est situé en front de rue et non à l'arrière d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le bâtiment est généralement situé à proximité de la voie et s'inscrit dans la continuité visuelle des volumes bâtis existants en périphérie.

Tout bâtiment réalisé sur une parcelle libre, en retrait de plus de 18 m de l'alignement de la rue du Général de Gaulle est considéré comme située en deuxième rang.

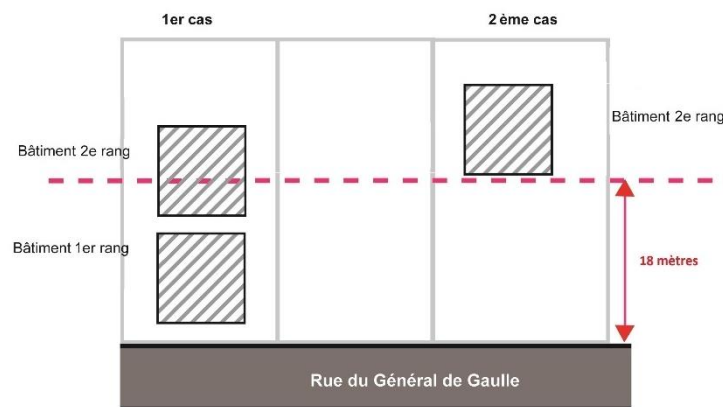


Illustration graphique présentée à titre indicatif

Risque d'inondation :

Suite à la consultation des services compétents, deux types de risques différents sont définis, sur la base de l'étude Hydraulique du Conseil Départemental du Haut-Rhin (2016), présentant les hauteurs d'eau attendues, en cas de crue centennale :

- risque faible : hauteur d'eau inférieures à 0,50 mètre ;
- risque modéré : hauteur d'eau entre 0,50 mètres et 0,90 mètres.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,...

Terrain naturel :

Sauf dispositions spécifiques définies en zone AU, il s'agit du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction.

Tuiles plates traditionnelles :

Tuiles traditionnellement utilisées dans les centres anciens alsaciens, à écailles, également connues sous l'appellation « queue de castor » ou sous le terme germanique « Biberschwanz ».

Tuiles à emboîtement :

Désigne les tuiles mécaniques à pureau plat ainsi que les tuiles mécaniques à reliefs.

CHAPITRE I - ZONE UA

« La zone **UA** à dominante d'habitat comporte, en outre, des constructions à usage agricole ainsi que des constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'équipements collectifs. Cette zone s'inscrit dans le centre ancien de la commune.

Elle comprend un périmètre localisé dans les parties basses du village proche du ruisseau «Le Muhlbach», concerné par un risque d'inondation faible. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte du risque identifié, sont définies». (Extrait du rapport de présentation).

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les établissements industriels.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.5. La démolition des bâtiments ou éléments architecturaux préservés, à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, matérialisés au plan de zonage.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les places collectives non couvertes de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs et bungalows ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou aux activités autorisées dans la zone ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
 - toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

1.7. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

1.7.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.

1.7.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,
- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.

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

2.1. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

2.2. Les bâtiments à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte aux caractères architectural et patrimonial de l'édifice.

2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.4. Après démolition d'un immeuble menaçant ruine ou sinistré, dans un délai maximum de 5 ans, la nouvelle construction pourra, si elle ne change pas de destination s'inscrire dans le gabarit de la construction détruite ou sinistrée, et à l'emplacement du bâtiment initial, nonobstant les articles UA6 à UA14 à condition que l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.

2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à obtention d'un permis de démolir.

2.6. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 11, sont soumises à déclaration préalable.

2.7. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :

2.7.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :

- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
- la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments existants.

2.7.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- les citernes doivent être lestées.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. Lorsque ces voies ont vocation à desservir plus de 2 logements, leur largeur minimale est fixée à 6 mètres.

3.1.3. Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

En cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, la connexion de celle-ci aux sentiers ou passages existants à proximité, devra être prévue sauf impossibilité matérielle.

De plus, toute impasse devra prévoir dans sa partie terminale, une possibilité d'accès piéton ou cyclable vers les zones périphériques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès.
- 3.2.2. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie sont limitées à un seul accès par tranche de 30 mètres de façade, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux.
- 3.2.3. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

4.1. 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. La desserte en eau potable à partir du réseau public se fera par un dispositif et des équipements adaptés aux besoins et au volume de la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les évacuations d'eaux usées doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs destinés à ralentir l'écoulement des eaux pluviales, et adaptés aux opérations et aux terrains.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle.

Les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé au réseau pluvial public lors de sa future mise en place.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité de basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées. Toutefois le long des rues ou sections de rues où il existe un alignement architectural, les constructions nouvelles devront être implantées sur cet alignement.

Concernant les constructions prévues en premier rang le long de la rue du Général de Gaulle, celles-ci devront être positionnées de façon à présenter un pignon sur rue et le faitage principal perpendiculaire à la voie.

- 6.2.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les bâtiments publics, sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.
- 6.4.** Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

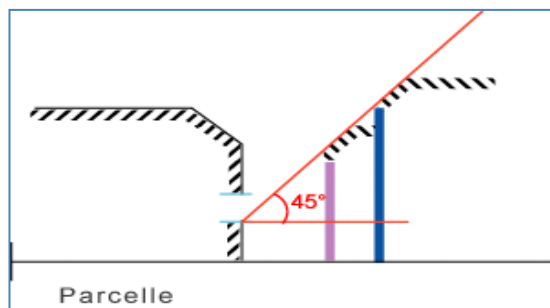
- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.
- 7.2.** Toutefois les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les conditions suivantes :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
 - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UA 8.

- dans les autres cas, si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et leur longueur totale, 30 % de la limite séparative sur laquelle s'implante le bâtiment, avec un maximum autorisé de 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

- 7.3.** En cas de bâtiment existant édifié régulièrement, implanté sur limite séparative ou en recul des limites séparatives, la réhabilitation, la transformation et la reconstruction sont autorisées quelle que soit la longueur du bâtiment concerné toutefois sans augmentation des dimensions initiales de la construction (longueur, hauteur, largeur).
- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les bâtiments publics, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres, sauf pour les piscines et annexe du type abri de jardin, garage...
- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain. L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 250 m², exception faite pour les équipements publics et en cas de réhabilitation, transformation de bâtiments existants édifiés régulièrement sans dépassement de l'emprise au sol initiale.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau du terrain naturel est inférieure à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur du faîtage est limitée à 12 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies, ...)

Pour les constructions situées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction, en projection verticale jusqu'au terrain naturel.

- 10.2.** Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 8 m à l'acrotère ou à l'égout du toit, et 13 mètres au faitage (sauf contraintes techniques telles que cheminées, saillies,...) ;
- 10.3.** En cas de bâtiment existant édifié régulièrement d'une hauteur supérieure à 12 mètres, les travaux de réhabilitation, de transformation et de reconstruction sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

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

- 11.1.** L'implantation et les volumes des constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, des sites et des paysages naturels ou urbains.

- 11.2.** Le long de la rue du Général de Gaulle, la longueur de façade de tout bâtiment est limitée à un maximum de 20 mètres, exception faite pour les équipements publics et les bâtiments à usage agricole et artisanal et en cas de réhabilitation, de transformation et de reconstruction de bâtiments existants édifiés régulièrement d'une longueur supérieure à 20 mètres et sans dépassement de la longueur initiale de la construction.

Concernant les constructions implantées à l'arrière des bâtiments d'habitation existants le long de la rue du Général de Gaulle, ou le long des autres voies de la zone UA, leur longueur sur façade est limitée à un maximum de 25 mètres.

De plus, les exceptions prévues à l'article UA11.2. (équipements publics, bâtiments agricoles,...) sont également applicables dans le cadre de ce chapitre

- 11.3.** Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale.

La disposition précédente ne concerne pas les cas de réhabilitation d'une toiture existante ne respectant pas initialement ces limites.

Les toits plats sont cependant autorisés, sauf pour les constructions implantées au premier rang¹, le long de la rue du Général de Gaulle.

¹ Cf définition correspondante intégrée dans le glossaire

Pour les constructions implantées en deuxième rang, le long de la voie précédente, les toits plats ne sont autorisés que s'il existe déjà une construction implantée en premier rang.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine de la commune.

Sauf pour les toits plats, les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles plates à emboîtement, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli. Ces dernières auront une densité supérieure ou égale à 12,5 tuiles au mètre carré.

11.4. Les lucarnes (chiens assis, lucarnes rampantes, ...) ne peuvent occuper plus du tiers du linéaire de chaque façade.

11.5. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions présentant des décors en pierre et en pan de bois, dont la qualité architecturale justifie la préservation. La liste des bâtiments concernés est reportée en annexe n°2.

L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments précédents sera cependant autorisée, de façon ponctuelle, en l'absence d'atteinte à la qualité architecturale de la construction.

11.6. Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre.

Elles seront constituées soit par des haies vives ou par une clôture en bois ajourée, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn). La hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0,60 mètre.

De plus, à l'intersection de deux voies (publiques ou privées), les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

11.7. La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies vives, de préférence selon la liste fournie en annexe n° 3 du règlement, par un grillage ou une clôture en bois, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn), soit par un mur plein.

La hauteur des murs pleins ou du mur bahut ne devra pas excéder 0,80 mètre.

11.8. Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).

11.9. Le remblaiement ou le décaissement du terrain naturel est interdit à moins de 2 mètres de toute limite de propriété. Toutefois, le décaissement est autorisé à moins de 2 mètres de toute limite de propriété pour la construction d'une piscine enterrée ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

11.10. Sur terrain en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

11.11. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain sont interdits.

11.12. Dans les périmètres de la zone UA concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, l'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise de constructions autorisées.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension 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 en annexe au présent règlement.

La possibilité d'accéder directement à toute place de stationnement créée devra être privilégiée.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des capacités de stationnement public existent dans l'environnement immédiat du site du projet, et s'avèrent suffisantes pour la satisfaction des besoins existants et de ceux engendrés par les nouveaux équipements, il ne sera pas nécessaire de prévoir de places de stationnement supplémentaires sur l'unité foncière concernée par le projet.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 30% au moins de la superficie libre.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

14.2. Lors de toute nouvelle opération de construction, il devra être prévu sur l'unité foncière concernée, la réalisation d'une aire de stockage et de présentation des déchets ménagers suffisamment dimensionnée en fonction du nombre de logements créés.

« La zone UB d'habitat essentiellement pavillonnaire est susceptible d'accueillir des activités compatibles avec sa vocation principale.

Cette zone intègre deux secteurs UBt et UBt1 destinés à l'accueil des projets de construction. Leur localisation à proximité du site de la Vieille Tour suppose la définition de certaines dispositions particulières.

La zone UB comprend deux périmètres à risque d'inondation, situés sur les parties basses proche du ruisseau «Le Muhlbach».

Un premier périmètre, assez étendu, est concerné par un risque d'inondation faible, constructible sous conditions. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte du risque identifié, sont définies.

Un second périmètre, beaucoup plus restreint spatialement, est concerné par un risque d'inondation modéré. A ce titre, la constructibilité de ces espaces est fortement limitée». (Extrait du rapport de présentation).

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. Les établissements industriels.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou aux activités autorisées dans la zone ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
 - toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.5. Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme » figurant aux plans de zonage, et ne respectant pas les dispositions présentées à l'article UB 2.7.

1.6. Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

1.6.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants.

1.6.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,
- la réalisation de sous-sols.
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.7. Dans le périmètre de la zone UB reporté aux plans de zonage, au titre du site à risque d'inondation modéré, sont interdits :

1.7.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

- toute extension de plus de 20 m² de l'emprise au sol de toute construction ou installation ;
- tout nouvel aménagement des sous-sols existants à usage d'habitation ou d'activités.

1.7.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

Toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article UB 2.9.2., et notamment :

- la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 90 cm,
- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.

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

2.1. Dans les secteurs **UBt** et **UBt1**, toute opération devra être compatible avec les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présentées dans les documents correspondants.

2.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles existants sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation et qu'ils n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

- 2.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.4.** Après démolition d'un immeuble menaçant ruine ou sinistré, dans un délai maximum de 5 ans, la nouvelle construction pourra, si elle ne change pas de destination s'inscrire dans le gabarit de la construction détruite ou sinistrée nonobstant les articles UB 6 à UB 14 à condition que l'aspect architectural de la construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.
- 2.5.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à obtention d'un permis de démolir.
- 2.6.** L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 11, sont soumises à déclaration préalable.
- 2.7.** Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les arbres identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements,...
- 2.8.** Dans les périmètres de la zone UB concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :
- 2.8.1.** Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :
- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
 - la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments, activités et équipements existants.
- 2.8.2.** Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :
- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.
 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
 - les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
 - les citernes doivent être lestées.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

2.9. Dans le périmètre de la zone UB reporté aux plans de zonage, au titre du site à risque d'inondation modéré, sont admis sous conditions :

2.9.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :

- l'extension limitée, inférieure à 20 m², des bâtiments existants, à condition que la cote de plancher soit supérieure à la côte du terrain naturel augmenté de 90 cm.
- les travaux usuels d'entretien des constructions existantes ;
- les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.

2.9.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 90 cm.
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant sur le site.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.1.2. Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

En cas de création d'une voie en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, la connexion de celle-ci aux sentiers ou passages existants à proximité, devra être prévue sauf impossibilité matérielle.

De plus, toute impasse devra prévoir dans sa partie terminale, une possibilité d'accès piéton ou cyclable vers les zones périphériques.

- 3.1.3 Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

- 3.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée.
- 3.2.2. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie sont limitées à un seul accès par tranche de 30 mètres de façade, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux.
- 3.2.3. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2.4. Concernant les périmètres des chemins creux, dont les espaces boisés classés sont à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, la création de nouveaux accès ou l'élargissement des accès existants est interdit.

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

4.1. 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. La desserte en eau potable à partir du réseau public se fera par un dispositif et des équipements adaptés aux besoins et au volume de la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les évacuations d'eaux usées doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs destinés à ralentir l'écoulement des eaux pluviales, et adaptés aux opérations et aux terrains.

Concernant le secteur du Rosberg, situé entre la RD6b et la rue du pâturage, l'infiltration à la parcelle sera la règle.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle.

Les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé au réseau pluvial public lors de sa future mise en place.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité de basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies, sauf les bâtiments annexes qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Dans les secteurs **UBt** et **UBt1**, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie de desserte. Dans le cas contraire, une distance minimale de 4 mètres par rapport à cet alignement sera demandée, sauf pour les bâtiments annexes qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre.

6.3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Concernant les constructions prévues en premier rang le long de la rue du Général de Gaulle, celles-ci devront être positionnées de façon à présenter un pignon sur rue.

6.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les bâtiments publics, sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.

6.5. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement 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 1 mètre.
- 7.2. Toutefois les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les conditions suivantes :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
 - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article UB 8.
 - si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et leur longueur totale 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et annexe du type abri de jardin, garage...
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain. L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 250 m², exception faite pour les équipements publics et en cas de réalisation de projets architecturaux communs..

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables.
Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au dessus du niveau du terrain naturel est inférieure à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur du faîtage est limitée à 12 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies,).

- 10.2.** Dans les secteurs **UBt** et **UBt1**, le nombre de niveau ne pourra excéder un à l'égout du toit et 2 au total y compris les sous-sols et les combles aménageables.
La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel sera de 3 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.
La hauteur du faîtage est limitée à 7 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies,...).
- 10.3.** Pour les constructions situées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction, en projection verticale jusqu'au terrain naturel.

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

- 11.1.** L'implantation et les volumes des constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** La longueur de façade de tout bâtiment est limitée à un maximum de 20 mètres, exception faite pour les équipements publics. Toutefois, cette longueur pourra être portée à 24 mètres en cas de réalisation d'habitat individuel groupé, sous réserve que la construction ne comprenne pas plus de deux logements.
- 11.3.** Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées dans le même aspect que les façades principales.
- 11.4.** Les toitures doivent être édifiées avec une pente comprise entre 45° et 55° par rapport à l'horizontale. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf en secteur UBt ou pour les constructions implantées au premier rang¹, le long de la rue du Général de Gaulle.
Pour les constructions implantées en deuxième rang, le long de la rue du Général de Gaulle, les toits plats ne sont autorisés que s'il existe déjà une construction implantée en premier rang.
Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant la pente de toiture des bâtiments annexes.
- 11.5.** Les lucarnes (chiens assis, lucarnes rampantes, ...) ne peuvent occuper plus du tiers du linéaire de chaque façade.
- 11.6.** Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre.

Elles seront constituées soit par des haies vives, de préférence selon la liste des végétaux en annexe, ou par une clôture en bois ajourée, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn).

Les murs bahuts ne devront pas excéder 0,60 mètre.

Toutefois, à l'intersection de deux voies (publiques ou privées), les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

¹ Cf définition correspondante intégrée dans le glossaire

- 11.7.** La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies vives, par un grillage ou une clôture en bois, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn), soit par un mur plein. La hauteur des murs pleins ou du mur bahut ne devra pas excéder 0,80 mètre.
- 11.8.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).
- 11.9.** Le remblaiement ou le décaissement du terrain naturel est interdit à moins de 2 mètres de toute limite de propriété. Toutefois, le décaissement est autorisé à moins de 2 mètres de toute limite de propriété pour la construction d'une piscine enterrée ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.
- 11.10.** Sur terrain en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.
- 11.11.** Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain sont interdits.
- 11.12.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation, identifiés aux plans de zonage, l'emprise des remblais sera strictement limitée à l'emprise des constructions autorisées.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension 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 en annexe au présent règlement.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 14.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.
- 14.2.** Lors de toute nouvelle opération de construction, il devra être prévu sur l'unité foncière concernée, la réalisation d'une aire de stockage et de présentation des déchets ménagers suffisamment dimensionnée en fonction du nombre de logements créés.

« La zone UE correspond à la partie communale de la zone d'activités intercommunale de Dietwiller/Schlierbach. A noter que sont implantés à l'intérieur de cette zone : un centre équestre et une plateforme de traitement des déchets verts.

La zone UE a vocation à accueillir de nouvelles activités économiques. Des disponibilités foncières sont encore présentes pour l'implantation de nouveaux projets ». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2,
- les établissements comportant des activités exclusivement commerciales, sauf activités de restauration.
- la création de nouvelles structures à usage agricole,
- les installations classées dont l'activité principale est la fabrication des substances toxiques, explosives, inflammables, combustibles, corrosives et radioactives.
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles

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

Sont admis, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique :

- 2.1.** Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et tertiaire, dont les activités de restauration.
- 2.2.** Les constructions et installations à usage commercial, d'une surface maximale de 300 m², si elles sont le complément indispensable à une activité de production implantée dans la zone.
- 2.3.** Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs éventuelles annexes, dans la limite d'un logement maximum 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 ou contigu 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 par logement ne dépasse pas 20% de la surface du bâtiment d'activités, avec une limite maximale fixée à 100 m².

- 2.4. L'aménagement ou l'extension mesurée des établissements ou des bâtiment d'habitation existants à condition qu'il n'en résulte pas de création de nouveaux logements.
- 2.5. Les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités existantes dans la zone.
- 2.6. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités et constructions admises.
- 2.8. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE 11.6, sont soumises à déclaration préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir une largeur de plate-forme de 8 mètres.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les conditions d'accès [à la parcelle] sont de nature à porter atteinte aux aménagements et équipements publics existants.

Les accès directs sur la RD 201 sont interdits.

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

4.1. 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.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et aux terrains.

Les eaux de ruissellement des parkings transiteront par un bac débourbeur, séparateur d'hydrocarbure, avant évacuation.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité et de télécommunication devront être souterrains.

Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Les constructions de toute nature seront implantées :

- à une distance au moins égale à 6 m par rapport à l'alignement des voies,
- à 25 m au moins de l'axe de la RD 201. Cette distance est portée à 50 m pour les bâtiments d'habitation.

- 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, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.

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

- 7.1.** Toute construction devra être implantée à 30 m au moins de la lisière de la forêt.
- 7.2.** En sus des dispositions visées à l'article UE 7.1, la construction sur limites séparatives est autorisée, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent. Sinon, la distance comptée horizontalement 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 les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- 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 UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 m.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou à défaut à l'acrotère, sauf contraintes techniques (cheminées, saillies, ...).

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** L'architecture des constructions doit être conçue en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 11.2.** L'implantation et les volumes des constructions et les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans le paysage.
- 11.3.** Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense, de préférence selon la liste fournie en annexe du règlement.

- 11.4.** Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.
- 11.5.** Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute opération de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.
- 11.6.** La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Dans le cas de réalisation de mur bahut leur hauteur est limitée à 0,50 m.
- 11.7.** Les panneaux ajourés en béton moulés dit «décoratifs», les panneaux plastifiés pleins ou ajourés, de même que les compositions de panneaux par tubes horizontaux, sont strictement interdits.

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

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 en annexe au présent règlement.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les espaces libres doivent être plantés. En aucun cas ces surfaces plantées ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

CHAPITRE IV - ZONE AU

« Il s'agit de différents secteurs, présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ces espaces sont destinés à être ouverts, sous conditions, à l'urbanisation à plus ou moins long terme dans le cadre du PLU approuvé.

Ils sont définis comme suit :

Le secteur **AUa** met en avant une destination principale d'habitat. Deux sites différents sont localement concernés par ce type de secteur :

- Un site au sud/ouest du village. L'urbanisation de ce site permettra le moment venu de compléter la trame urbaine dans ce quartier.
- Un site au nord/est, en entrée de village. L'urbanisation de ce secteur, dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement permettra à terme de proposer une façade urbaine cohérente et une sécurisation des déplacements pour cette entrée de village. Dans les sous-secteurs AUa1 et AUa2, en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la réalisation des réseaux et voirie pourra s'effectuer en une seule fois. Cependant, l'urbanisation des lots se fera obligatoirement en 2 tranches. La seconde ne pourra débuter que lorsque 70% des autorisations de la première tranche seront délivrées. Le secteur AUa (AUa1 et AUa2) est concerné par un risque d'inondation faible. En conséquence des prescription particulières, de nature à intégrer la prise en compte du risque identifié, sont définies ...»

Le secteur d'urbanisation future AUe aura vocation à accueillir à plus long termes une éventuelle extension d'une activité économique en place dans la zone UE, en impactant le moins possible les autres activités existantes du fait de son éloignement par rapport à ces dernières. Le secteur AUe s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités UE existante en bordure de la RD 201. Il n'est pas urbanisable dans le cadre du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière ». **(Extrait du rapport de présentation).**

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2 et en particulier :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - la création de tout bâtiment à usage agricole ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
 - les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...).
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.3. Dans les périmètres de sous-secteurs AUa 1 et AUa 2 concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont interdits :

- la construction de tout niveau d’habitation en dessous de la cote du point de référence¹ augmentée de 50 cm,
- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d’eau des constructions autorisées et des infrastructures publiques, ou à l’aménagement de la topographie locale dans le cadre d’une amélioration de la protection contre le risque existant.

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

Sont admis :

2.1. Dans l’ensemble de la zone AU :

- 2.1.1. 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 et 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.
- 2.1.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l’entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d’intérêt général.
- 2.1.3. L’édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l’article AU 11., sont soumises à déclaration préalable.
- 2.1.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d’infrastructures publiques ou à la réalisation des opérations visées aux paragraphes suivants, à condition que ces travaux ne soient pas de nature à aggraver le risque d’inondation existant.

2.2. Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

- 2.2.1. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, 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 ;
 - pour le secteur **AUa**, l’opération doit porter sur l’ensemble du secteur ;
 - pour les sous-secteurs **AUa1** et **AUa2**, l’opération doit porter soit :
 - sur l’ensemble d’un secteur,
 - sur une superficie minimale de 0,5 ha,

¹ Le point de référence général est localisé au niveau de la voie, à l’intersection de la rue du Général De Gaulle et de la rue des Pâturages (altitude 246,10m)

- sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser (surface résiduelle de moins de 0,5 ha).
- toute opération devra être compatible avec les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présentées dans le document n°2.b ;
- les équipements de viabilité 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 14.

Concernant les sous-secteurs AUa1 et AUa2, un phasage obligatoire par tranche devra être respecté : obligation de débiter l'urbanisation du site par le sous-secteur AUa1, sur la base des dispositions générales présentées dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » correspondantes. Ce n'est que lorsque 70% des autorisations de construire des lots auront été délivrées que le sous-secteur AUa2 pourra être urbanisé. Cependant, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voiries et réseaux pourront être réalisés en une seule fois.

- 2.2.2. Dans les périmètres de sous-secteurs AUa 1 et AUa 2 concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :

Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant dans les sous-secteurs :

- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur à l'altitude du point de référence augmenté de 50 cm ;
- la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments existants.

Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur à l'altitude du point de référence augmenté de 50 cm ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant dans les sous-secteurs ;
- les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- les citernes doivent être lestées.

Il est noté de façon générale que les notions de non aggravation ou de réduction du risque d'inondation existant s'apprécient globalement, au niveau d'un site donné, et non pas sur une parcelle seule. Ainsi, tout aménagement justifiant de la protection d'une propriété, ne pourra être autorisé si celui-ci est de nature à engendrer un accroissement de la vulnérabilité générale du site.

- 2.3.** L'ouverture à l'urbanisation du secteur **AUe** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir au minimum une largeur de plate-forme de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

De plus, toute impasse devra prévoir dans sa partie terminale, une possibilité d'accès piéton ou cyclable vers les zones périphériques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

4.1. 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. La desserte en eau potable à partir du réseau public se fera par un dispositif et des équipements adaptés aux besoins et au volume de la zone.

4.2. Assainissement

4.2.1. 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, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les évacuations d'eaux usées doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans les secteurs AUa et AUa1 et AUa2, les eaux pluviales devront être retenues sur l'ensemble du site par un système collectif, avant écoulement dans le réseau séparatif ou vers le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les systèmes de rétention précédents.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle.

Dans le secteur AUe, les eaux de ruissellement des parkings transiteront par un bac débourbeur, séparateur d'hydrocarbure, avant infiltration qui devra être assurée par la parcelle d'implantation.

4.3. Dans le secteur AUa, les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales seront obligatoirement connectés aux réseaux existants via la rue des Beaux Prés (pas de connexion possible via la rue des Sept Clochers).

4.4. Electricité et télécommunication

Les réseaux de branchement d'électricité de basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain après aménagement, augmenté de 50 cm.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Dans le secteur AUa et les sous-secteurs AUa1 et AUa2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions suivantes, sauf pour les bâtiments annexes (garages) qui pourront être implantés jusqu'à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies :

- l'implantation sur limite séparative est autorisée pour les constructions ; dans le cas contraire, une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie sera demandée ;
- d'autres implantations par rapport aux voies et emprises publiques seront admises en cas de projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
- dans le secteur AUa1, le long de la RD 6 b : une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie devra être respectée dans tous les cas ;

- 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 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Dans le secteur **AUa** et sous-secteurs **AUa1** et **AUa2**, la distance comptée horizontalement 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 1 mètre.
- 7.2.** Toutefois les constructions pourront être édifiées sur limite séparative dans les conditions suivantes :
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et leur longueur totale 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
 - en cas d'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application de l'article AU 8.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines et annexe du type abri de jardin, garage...
- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

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

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Dans le secteur **AUa** et sous-secteurs **AUa1** et **AUa2**, le nombre de niveaux quelle qu'en soit l'affectation ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total, y compris les combles aménageables.
Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau du terrain après aménagement est inférieure à 0,50 mètre.

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain après aménagement sera de 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

La hauteur du faîtage est limitée à 12 mètres sauf contraintes techniques (cheminées, saillies,)

Pour les constructions situées sur des terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction, en projection verticale jusqu'au niveau du terrain après aménagement.

- 10.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de hauteur.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** L'implantation et les volumes des constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, des sites et des paysages naturels ou urbains.

- 11.2.** Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées dans le même aspect que les façades principales.

Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

- 11.3.** Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles seront constituées soit par des haies vives, de préférence selon la liste présentée en annexe n°3 du règlement ou par une clôture en bois ajourée, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn). Les murs bahuts ne devront pas excéder 0,60 mètre.

Toutefois, à l'intersection de deux voies (publiques ou privées), les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

- 11.4.** La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres. Elles seront constituées soit par des haies vives, par un grillage ou une clôture en bois, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou lattes de bois verticales ajourées (Lattazühn), soit par un mur plein. La hauteur des murs pleins ou du mur bahut ne devra pas excéder 0,80 mètre.

- 11.5.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement (pas de clôtures pleines ni de murets).

- 11.6.** Le remblaiement ou le décaissement du terrain naturel est interdit à moins de 2 mètres de toute limite de propriété. Toutefois, le décaissement est autorisé à moins de 2 mètres de toute limite de propriété pour la construction d'une piscine enterrée ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

- 11.7.** Sur terrain en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain sont interdits.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors de voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

Dans les sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les logements individuels et intermédiaires et par tranche entamée de 45 m² pour les logements collectifs.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans le secteur AUa et sous-secteurs AUa1 et AUa2 :

- les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces plantés à raison de 35 % au moins de la superficie libre,
- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places créées. Cette disposition s'applique par opération, à partir de la réalisation d'une quatrième place.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1. La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

14.2. Lors de toute nouvelle opération de construction, il devra être prévu sur l'unité foncière concernée, la réalisation d'une aire de stockage et de présentation des déchets ménagers suffisamment dimensionnée en fonction du nombre de logements créés.

« La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur agricole à constructibilité très limitée **Aa** qui doit être protégé, notamment en raison de la nécessité de préserver le potentiel paysager des sites, d'éviter de nouvelles constructions à proximité de la RD 201, ...

Il est noté que certains espaces de la zone A et du secteur Aa sont concernés par des risques d'inondation faible ou modéré. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies » (**Extrait du rapport de présentation**).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2. sont interdites et notamment :

- la création d'étangs,
- l'ouverture de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts (véhicules, ferraille, déchets de toute nature,...), notamment ceux provenant d'activités non agricoles.

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

1.3. Dans le secteur Aa, les nouvelles implantations d'exploitations agricoles.

1.4. Dans les emprises concernées par les périmètres de protection de captage des eaux potables, reportées au plan de zonage n° 3c, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

1.5. Dans les périmètres agricoles concernés par un risque d'inondation modéré, identifiés au plans de zonage, sont interdits toute nouvelle construction ainsi que tous travaux sauf ceux prévus à l'article A 2.6.

1.6. Dans les périmètres agricole concernés par un risque d'inondation faible, identifiés au plans de zonage, sont interdits :

1.6.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :

Tout nouvel aménagement des sous-sols existants.

1.6.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- la construction de tout niveau en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,

- la réalisation de sous-sols,
- les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** et du secteur **Aa**, sont admis, sous réserve du respect des prescriptions concernant les risques d'inondation :

- les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments agricoles existants à condition que la vocation initiale agricole soit maintenue ;
- les travaux et installations liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures ;
- les abris d'irrigation ;
- les abris de pâture de conception légère, d'une superficie maximale de 20 m². Ces derniers sont autorisés à raison d'un abri par pâture et doivent être ouverts sur le grand côté ;
- les opérations figurant en emplacement réservé aux plans de zonage.

2.2. Dans la zone **A**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que :

- ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions animales ou végétales ou au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le pétitionnaire justifie de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- les nouvelles unités agricoles soient implantées au delà d'une distance de 100 m des zones U et AU.

En outre, sont autorisées, dans les exploitations agricoles existantes, ou à créer, les constructions à usage d'habitation respectant les conditions suivantes :

- le pétitionnaire doit justifier de la nécessité pour des raisons de service et de sécurité, d'une présence constante sur le lieu de l'exploitation ;
- sauf contraintes particulières, les constructions à usage d'habitation sont édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou concomitante si le logement est intégré au bâtiment d'exploitation, et ne pourront pas comporter au total plus de deux logements et 200 m² de surface totale de plancher.

- les bâtiments principaux sont regroupés sur un même site ;

Sont également admis dans la zone A :

- les serres démontables,
- les cribs à maïs. Dans le cadre des secteurs concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, la structure au sol des cribs ne devra pas être de nature à faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2.3. Dans le secteur **Aa**, l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes liées à une exploitation agricole, à condition de ne pas créer de nouveau logement et de ne pas excéder une surface de plancher totale de 250 m².

2.4. Concernant les constructions à destination d'habitation identifiées au plan de zonage n° 3a, sans lien avec une activité agricole mais pouvant faire l'objet d'une extension ou de la réalisation d'une annexe, sont prévues les dispositions suivantes, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'activité agricole présente sur la zone :

- une seule possibilité d'extension par construction, sans création de nouveau logement, limitée à 20% de l'emprise du bâtiment principal, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 30 m² ;
- 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.

2.5. Dans les périmètres de la zone agricole concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :

2.5.1. Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :

- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments, activités et équipements existants.

2.5.2. Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :

- les constructions non interdites par le présent règlement de zone à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- les citernes doivent être lestées.

- 2.6.** Dans les périmètres agricoles concernés par un risque d'inondation modéré, identifiés aux plans de zonage, sont admis :
- les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des nouvelles infrastructures publiques si aucune solution alternative n'est réalisable ;
 - les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.
- 2.7.** Dans une bande de terrain de 100 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 201, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Concernant les périmètres des chemins creux, dont les espaces boisés classés sont à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, la création de nouveaux accès ou l'élargissement des accès existants est interdit.

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

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

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.
- 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, sauf en cas de gêne pour la visibilité des usagers.
- 6.3. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et du fossé localisé au Nord du territoire, présenté sur la carte en annexe (fossé divergent).

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement 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.
- 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.
- 7.3. Toute construction devra s'implanter à 30 m au moins des lisières forestières.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (saillies, cheminées, ...).

10.2. Concernant les opérations prévues à l'article A2.4. :

- la hauteur des extensions ne peut dépasser la hauteur maximale des constructions initiales concernées ;
- la hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3 mètres.

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

11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre une insertion satisfaisante au site et au paysage.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2. Les prescriptions minimales suivantes devront être respectées :

- les couleurs vives seront évitées,
- les teintes choisies rappelleront celles des éléments naturels environnants,
- une rangée au moins d'arbres fruitiers sera plantée autour des nouveaux bâtiments agricoles.

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

11.4. Les clôtures seront composées d'un grillage souple et devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors de voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Néant.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

La zone naturelle **N** est protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. Le secteur N1 englobe l'emprise du site de la colline, classé en tant que zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles. A ce titre, les nécessités de préservation et de mise en valeur des qualités recensées localement, impliquent d'intégrer plus fortement qu'en zone N, la quasi-inconstructibilité de ces espaces. Le secteur N2 regroupe un périmètre du secteur N1 destiné à accueillir l'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également présentés les secteurs suivants :

- *Le secteur **Nh** présente un intérêt environnemental particulier compte tenu de son caractère de zone humide,*
- *Le secteur **Nvt** englobe les abords de la Vieille Tour et du cimetière de manière à protéger le site de toute nouvelle urbanisation non liée à l'existant,*
- *Le secteur **Nu** est destiné à permettre le maintien des différentes activités non agricoles, existantes sur trois sites différents situés dans la zone agricole. Ce secteur est ainsi composé :*
 - *le sous-secteur **Nu1** intègre une salle de réception/banquets ainsi qu'une maison d'habitation et des annexes ;*
 - *le sous-secteur **Nu2** accueille une activité commerciale et une maison d'habitation ;*
 - *le sous-secteur **Nu3** délimite l'emprise accueillant les constructions liées au centre équestre en activité.*
- *Le secteur **Ng** intègre 3 sites correspondant à d'anciennes gravières dont l'intérêt environnemental doit être mis en valeur,*
- *Le secteur **Ns** destiné à la réalisation de projets de sport/loisirs.*

Il est noté que certains espaces sont concernés par des risques d'inondation faible. En conséquence des prescriptions particulières, de nature à intégrer la prise en compte des risques identifiés, sont définies ». (Extrait du rapport de présentation).

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :
- les logements ou locaux d'exploitation et d'activités,
 - les abris de pêche quelle que soit leur surface ou leur hauteur sauf dans le secteur Nh,

- la création de nouveaux étangs,
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières.
 - les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...).
- 1.2.** Tous travaux et aménagements de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000.
- 1.3.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, ou à perturber le fonctionnement des zones à dominante humide identifiées sur le territoire communal¹.
- 1.4.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.
- 1.5.** Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme » figurant aux plans de zonage, et ne respectant pas les dispositions présentées à l'article N 2.10.
- 1.6.** Les travaux et occupations du sol (comblement, affouillement, drainage...) de nature à détruire les milieux existants dans le périmètre de la zone humide remarquable protégée et identifiée au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- 1.7.** Dans les emprises concernées par les périmètres de protection de captage des eaux potables, reportées au plan de zonage n° 3c, toute occupation et utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.8.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation faible, identifié aux plans de zonage, sont interdits
- 1.8.1.** Concernant les occupations et utilisations des sols existantes :
- Tout nouvel aménagement des sous-sols existants.
- 1.8.2.** Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :
- la construction de tout niveau en dessous de la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm,
 - la réalisation de sous-sols,
 - les remblais autres que ceux nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées.

¹ Les informations correspondantes apparaissent en pages 30 et 31 du rapport de présentation du PLU.

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

Sont admis :

2.1. Dans la zone N et l'ensemble des secteurs et sous-secteurs :

2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.

2.1.2. Sauf en secteur N1, où ils sont interdits, les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure (notamment les installations et constructions nécessaires à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer), à la protection contre les inondations ou à l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec la préservation de la zone.

2.1.3. Sauf en Nh, les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables.

2.1.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve que les travaux débutent dans un délai de 5 ans à compter de la destruction, sans changement de destination

2.1.5. Concernant les constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU et identifiées aux plans de zonage, sans lien avec une activité naturelle mais pouvant faire l'objet d'une extension, sont prévues les dispositions suivantes :

- une seule possibilité d'extension par construction, sans création de nouveau logement, limitée à 20% de l'emprise du bâtiment principal, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 30 m².

2.1.6. Les opérations figurant en emplacement réservé aux plans de zonage.

2.2. Dans la zone N, à l'exception de l'ensemble des secteurs et sous secteurs présentés dans l'introduction du chapitre n°6 :

La construction d'un seul abri de chasse par lot de chasse existant à la date d'approbation du PLU. Il sera réalisé sans fondation. Son emprise au sol sera limitée à 16 m².

2.3. Dans le secteur Nh, à condition que soient respectées les contraintes liées au risque d'inondation existant, un abri de pêche par étang et par lot de propriété si cet étang est existant à la date de publication du PLU, selon les plans de zonage n°3a et n°3b. Son emprise au sol est limitée à 20 m².

2.4. Dans le secteur Nvt, les travaux et installations liés à l'extension du cimetière et à la mise en valeur de la Vieille Tour.

2.5. Dans les sous-secteurs Nu1 et Nu2, à condition que soient respectées les contraintes liées au risque d'inondation existant, l'extension des constructions liées aux activités existantes sur les sites respectifs. Une extension mesurée des maisons d'habitation existantes sera également autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement.

- 2.6.** Dans le sous-secteur **Nu3**, l'extension des constructions du centre équestre, ainsi que de la maison d'habitation existante à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.7.** Dans le secteur **Ng**, les aménagements et installations destinés à la mise en valeur des espaces naturels existants.
- 2.8.** Dans le secteur **Ns**, les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de sport et de loisirs, ainsi que les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt général.
- 2.9.** Les occupations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable :
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés identifiés aux plans de zonage n°3a et n°3b du PLU.
 - l'édification de clôtures non liées à l'activité agricole ou forestière.
- 2.10.** Toute opération d'abattage ou de défrichement concernant les vergers et arbres identifiés aux plans de zonage comme « élément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer notamment le maintien des continuités végétales existantes, la présence de boisements,...
- 2.11.** Dans le périmètre de la zone humide remarquable identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- 2.12.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation faible, identifiés aux plans de zonage, sont admis sous condition :
- 2.12.1.** Concernant les occupations et utilisations des sols existantes, à condition de ne pas aggraver le risque existant :
- les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
 - la réfection et le réaménagement, ainsi que les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des bâtiments, activités et équipements existants.
- 2.12.2.** Concernant les occupations et utilisations des sols nouvelles :
- les constructions non interdites par le présent règlement de zone à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée de celles-ci soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm ;
 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation existant ;
 - les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;

- les citernes doivent être lestées.

2.13. Dans le secteur N1, les abris de pâture fermés sur trois côtés, et respectant les dispositions correspondantes des articles N9 et N10.

2.14. Dans le secteur N2, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La mutualisation de ces installations est demandée.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Concernant les périmètres des chemins creux, dont les espaces boisés classés sont à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, la création de nouveaux accès ou l'élargissement des accès existants est interdit.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les installations électriques doivent être situées à un niveau supérieur au terrain naturel augmenté de 50 cm.

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

6.1. Les nouvelles constructions devront être implantées à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

6.2. Les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...) sont exemptés des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...) sont exemptés des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- 7.3. Toute construction devra s'implanter à 30 m au moins de la lisière de la forêt.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux bâtiments situés sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N1, l'emprise au sol maximale des abris de pâture autorisés sous condition est fixée à 40 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf en secteur N2 ou pour nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques (saillies, cheminées, ...).
- 10.2. Dans la zone **N**, la hauteur de faîtage des abris de chasse autorisés à l'article N 2.2., ne pourra excéder 3,50 m au-dessus du niveau naturel du sol.
- 10.3. Dans le secteur **Nh**, la hauteur de faîtage des abris de pêche autorisés à l'article N 2.3., ne pourra excéder 3,50 m au-dessus du niveau naturel du sol.
- 10.4. Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et des sous-secteurs, l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants ne pourront entraîner une augmentation de la hauteur des immeubles existants.
- 10.5. Dans le secteur N1, la hauteur maximale des abris de pâture autorisés sous condition ne pourra excéder 2,80 mètres au dessus du niveau naturel du sol.

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

- 11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site et à ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages.

- 11.2.** Dans la zone **N**, les abris de chasse devront comprendre un seul niveau et une toiture à deux pans. Ils présenteront un aspect bois.
- 11.3.** Dans le secteur **Nh** les abris de pêche devront présenter un aspect bois. Ils présenteront une toiture à 2 pans.
- 11.4.** Les clôtures seront composées d'un grillage souple et devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs...
- 11.5.** Dans les périmètres concernés par un risque d'inondation identifié aux plans de zonage, les clôtures doivent être conçues de façon à permettre l'évacuation totale des eaux en cas de débordement.
- 11.6.** Les clôtures hors lien avec les activités agricoles et forestières, devront justifier d'une spécificité adaptée aux besoins locaux.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il ne devra être réalisé, en dehors de voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

L'ensemble des espaces boisés situés dans la zone N sont classés espaces boisés à conserver et soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ANNEXE 1 :
NORMES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

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

Destination	Normes minimales
<u>Normes établies selon la surface de plancher :</u>	
Habitation – logement individuel	Une place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.
Habitation – logement collectif/intermédiaire	Une place par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher.
Foyer de personnes âgées	Une place pour 3 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 3 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m ² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m ² : 100 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.
Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 3 personnes.

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

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m².

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 ² de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Bâtiments recevant du public,	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher –

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m².

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

ANNEXE 2 :

LISTE DES BATIMENTS RÉPERTORIÉS

DIETWILLER – liste patrimoine remarquable
Tableau des sélectionnés et des repérés
(source Région Grand-Est / Service de l'Inventaire et du Patrimoine / 1993) UDAP68 - mars 2017

Bâtiments sélectionnés		
Adresse	Dénomination	Siècle/Date
Rue de l'église	Chapelle de l'église paroissiale St-Nicolas	4ème quart du 15è siècle
Rue du Général de Gaulle	Eglise paroissiale St-Nicolas	4ème quart du 19è siècle
38 rue du Général de Gaulle	Moulin à farine	4ème quart 16è et 18è siècle
42 rue du Général de Gaulle	Mairie - école	3ème quart 19è siècle
54 rue du Général de Gaulle	Ferme, mairie, école	1er quart 17è siècle
57 rue du Général de Gaulle	Ferme presbytère	1er quart 17è siècle
61 rue du Général de Gaulle	Ferme	2ème moitié 17è siècle / 19ème siècle
72 rue du Général de Gaulle	Maison	2ème moitié 17è siècle

Bâtiments repérés		
Adresse	Dénomination	Siècle/Date
15 rue du Général de Gaulle	Maison	18ème siècle
19 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
23 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
26 rue du Général de Gaulle	Maison	18ème siècle
28 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
29 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle
30 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
	-	
36 rue du Général de Gaulle	Ferme	18ème siècle
43 rue du Général de Gaulle	Ferme à l'origine puis maison	18ème siècle
48 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
49 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
50 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
52 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle
56 rue du Général de Gaulle	Maison (ancien presbytère)	1812
58 rue du Général de Gaulle	Ferme	16ème siècle + 18ème siècle
59 rue du Général de Gaulle	Maison	17ème siècle
62 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle + 18ème siècle
66 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle
68 rue du Général de Gaulle	Ferme	17ème siècle

UDAP du Haut-Rhin – 17 place de la cathédrale – CS 90051 - 68025 COLMAR Cedex
Tél. 03 89 20 26 00 – Courriel : udap.haut-rhin@culture.gouv.fr

1/2

Plan de localisation des bâtiments présentés en annexe n°2



ANNEXE 3 :

LISTE DES PLANTATIONS RECOMMANDÉES

Les espèces recommandées pour les haies et les plantations sont les espèces locales.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère champêtre et naturel.

Elles ne doivent pas comporter plus de 20% d'espèces à feuillage persistant (tels que lauriers, thuyas, ifs ou taxus).

Le choix des arbres ou arbustes et leur entretien devra être adapté à la taille de la parcelle et à son environnement. Il est conseillé de consulter les sites ou documentations spécialisés.

Arbres

Alisier blanc, alisier torminal, charme, chêne pédonculé, chêne rouvre ou sessile, cormier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, hêtre, merisier des oiseaux, saules, sorbier des oiseaux, tilleul,

Les espèces suivantes sont aussi adaptées à la taille en haie : charme, hêtre, hêtre pourpre,

Arbres fruitiers

Cognassiers, cerisier, noyer, mirabellier, néflier, pommier, poirier, prunier, quetsches,

Arbustes pour haie

Aubépine, argousier, baguenaudier, églantier, bois de st Lucie, cornouiller mêle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, houx, lilas, néflier, prunus myrobolan, pommier sauvage, prunelier, poirier sauvage, rosier rugueux, rosa canina, seringat, sureau noir, troène commun, viorne mancienne, viorne aubier,

Buissons bas à fleurs

coronille faux séné, potentilla fructosa, spirées,

Buissons bas à fruits

cassis, framboisier, groseilliers,

Arbustes à fleurs – adaptés mais non locaux

deutzia, forsythia, kolkwitzia, weigelia

ANNEXE 4 :
LOCALISATION DU FOSSÉ

