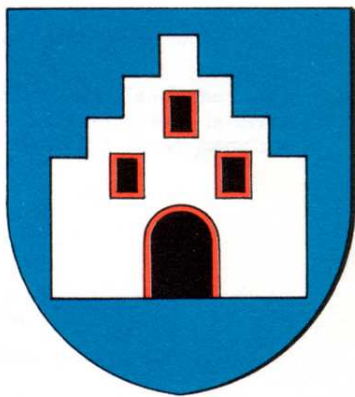


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification

Gueberschwihr



3. - REGLEMENT modifié

Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 9 mars 2020 :

Le Maire



Les modifications du règlement figurent en rouge dans le présent document.
Le texte souligné correspond à la modification issue des résultats de l'enquête publique

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	1
CHAPITRE I – ZONE UA.....	7
CHAPITRE II – ZONE UB.....	14
CHAPITRE III – ZONE UC.....	21
CHAPITRE III – ZONE AU.....	25
CHAPITRE V – ZONE A.....	30
CHAPITRE VI – ZONE N.....	34
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé de Gueberschwihr.

Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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

Article R111-23 Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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.

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

CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du **2 octobre 2007**

LA DEMOLITION de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du **2 octobre 2007**.

LOTISSEMENTS

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

COUR COMMUNE

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-3 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

INFRASTRUCTURES

Les dispositions de ***l'arrêté du 21 février 2013*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.

Les routes express sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet. Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

Routes départementales :

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés.

Les accès aux parcelles doivent s'effectuer par la voie ouverte à la circulation publique de plus petit niveau.

L'abattage des arbres situés à moins de 4 mètres du bord de chaussée et 8m50 de la RD83 hors agglomération est autorisé. Aucun obstacle agressif nouveau ne devra être implanté à moins de 8m50 de la RD83 et 4m des autres routes départementales hors agglomération.

Eau potable et assainissement

Les constructions, installations, travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général liés à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable et à l'assainissement des eaux usées sont autorisés en toutes zones.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de GUEBERSCHWIHR définit :

- une zone urbaine UA;
- une zone urbaine UB qui comprend deux sous-zones UB1 et UB2;
- une zone urbaine UC ;
- une zone à urbaniser 2-AU **qui comprend un secteur 1-AUa**;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab et Arn;
- une zone naturelle N qui comprend le secteur Ni.

Ces zones, sous-zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

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 13 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

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. "

A Gueberschwihr, sauf dispositions locales particulières du règlement écrit ou graphique, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

6 - TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES DES RESEAUX DE TRANSPORT D'ELECTRICITE ET DE GAZ

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

8. GLOSSAIRE

Annexe :

Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.

Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

Attique :

Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.

Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 1m50 de la façade principale du bâtiment.

Carport :

Abri ouvert destinés à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Combles :

Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

Construction principale :

Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

Niveau droit :

Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

Surface de plancher :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

CHAPITRE I – ZONE UA

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au noyau médiéval homogène de Gueberschwihr.
Les objectifs d'aménagement de cette zone sont principalement dirigés vers la protection du patrimoine médiéval remarquable et de l'ordonnancement d'origine des constructions.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation forestières et les entrepôts.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravane,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
 - Les travaux nécessaires au soutènement et au maintien des sols dans les zones sujettes à glissement de terrain.
- 1.5. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. La suppression ou la réduction des espaces verts ou boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.8. La démolition des bâtiments et éléments architecturaux protégés au titre du Code du Patrimoine, ainsi que tous travaux compromettant leur intérêt architectural, patrimonial ou historique. Ces constructions, ainsi que les éléments remarquables du patrimoine pourront néanmoins faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation ou de rénovation, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.

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

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'exploitation agricole, de services

publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.

- 2.2** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4** Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
- 2.5** Le mur d'enceinte matérialisé au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans son aspect originel en cas de travaux.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ 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.

4.2 Electricité et télécommunication

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou aménagement produisant des eaux usées.

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau.

Il pourra être exigé que les eaux des surfaces imperméabilisées, des aires de stationnement ou de stockage bénéficient d'un pré-traitement avant rejet dans le milieu naturel.

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

5.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

5.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural des façades des immeubles voisins lorsque cet alignement est clairement défini. Elles pourront également s'établir en retrait des voies et emprises publiques à condition que ce retrait soit au moins égal à 10 mètres.

L'extension d'une construction existante située en recul de l'alignement sur rue, pourra être réalisée soit à l'alignement, soit dans le prolongement de la façade sur rue existante si la cohérence d'ensemble du volume bâti est favorisée.

- 6.2.** Les éléments de construction indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

7.1 Si la façade sur rue est édifiée dans les 10 premiers mètres de profondeur du terrain :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Elles peuvent également être implantées en retrait des limites séparatives si la continuité urbaine sur rue est assurée par un mur plein en pierre de 3 mètres de hauteur minimum éventuellement percé d'un porche d'accès.

Lorsqu'il existe sur le terrain voisin un bâtiment implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, la construction à édifier devra s'implanter de telle sorte qu'une distance de 80 centimètres au moins soit maintenue entre les deux constructions (schlupf).

7.2 Si la façade sur rue est édifiée au-delà des 10 premiers mètres de profondeur du terrain :

La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 3 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative lorsque leur hauteur sur la limite séparative n'excède pas 6 mètres. Cette hauteur pourra être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine, jusqu'à atteindre les dimensions de ce bâtiment.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UA8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit être au moins égale à 2 mètres et à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du point altitudinal le plus bas dans l'emprise de la construction à édifier.

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage. Toutefois, les immeubles ou parties d'immeubles à valeur patrimoniale pourront être conservés dans leur volumétrie d'origine.

10.2 Les constructions admises dans le périmètre matérialisé au plan de zonage sous la légende «perspective à protéger» ne pourront dépasser la hauteur du mur d'enceinte protégé figurant au plan.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Dispositions générales

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.

11.2. Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du bâtiment. Les effets de pastiche en façade sont à proscrire.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades ou pignons visibles du domaine public après la démolition d'un volume bâti devront présenter un aspect architectural qualitatif.

Seront interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

Matériaux : les matériaux ou enduits doivent présenter un aspect suffisant de finition ainsi qu'une compatibilité technique et esthétique avec le bâti dans lesquels ils s'intègrent.

Menuiseries-ouvertures : les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade et se superposer aux percements des étages inférieurs, selon la structure d'origine de l'édifice. Les ouvertures dans les toits adaptées à l'architecture des bâtiments (taille, forme, rythme) : elles seront alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles, plus les ouvertures sont petites.

Les fenêtres et les lucarnes seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en terme de proportions, mise en oeuvre, matériaux et disposition sur la couverture..

Les volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits. En présence de façades conçues à l'origine pour recevoir des volets battants, ceux-ci seront conservés ou restitués à l'identique.

Les fenêtres de toit seront autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles remarquables sur le village.

Les fenêtres de toit seront de taille inférieure ou égale à 60 x 80 cm.

Les châssis de toit ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Portails et portes de garage

Le rythme de la façade donné par la répartition des percements d'origine devra être respecté.

Les portails en bois remarquables (porches cintrés...) seront à conserver.

- En cas de dégradations irréversibles, les portails en bois remarquable (porches cintrés...) seront à remplacer à l'identique,
- En cas de création, la face visible du portail devra présenter un habillage bois.
- Les portes battantes seront à privilégier, les portes basculantes sont admises exceptionnellement et les portes sectionnelles d'aspect industriel sont interdites.

En cas de création d'ouvertures, ces portails et portes conserveront la forme de l'ouverture et devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.

Toitures et couvertures : 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 des constructions.

Les couvertures des toitures devront être constituées de tuiles plates **en terre cuite traditionnelles à écailles** à queue de castor (**dites type** « Biberschwanz ») de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun. 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 des constructions. Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise ou de faible hauteur et pour les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les annexes bâties, visibles depuis la rue ou détachées du corps principal du bâtiment, devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles depuis les espaces publics.

11.3. Clôtures et brise-vues

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein en pierre, soit d'un dispositif à claire-voie adapté au site.

Les brise-vue industrialisés, les claustras et les bâches sont proscrits. Les garde-corps des constructions et des terrasses devront être adaptés à la mise en valeur du centre ancien.

Dans tous les cas les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux.

11.4. Perspectives visuelles

Les perspectives visuelles existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faîtages.

Dans les espaces matérialisés au plan de zonage sous la légende « perspectives à protéger », tout aménagement devra maintenir la perspective visuelle sur la façade patrimoniale du village ancien. Les constructions admises dans ces périmètres devront présenter une couverture végétalisée.

11.5. Isolation

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques.

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

- 12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination 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.
- En cas de travaux de rénovation, sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement définies en annexe.
- Lors d'un changement de destination d'un local commercial existant, sans augmentation de surface, aucun stationnement supplémentaire ne sera exigé.

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

- 13.1** Les arbres isolés remarquables matérialisés au plan de zonage et identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus et entretenus. Les parcs délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être traités en espaces verts arborés.
- 13.2** Les espaces situés à l'amont du mur d'enceinte dans le périmètre d'emprise matérialisé au plan de zonage sous la légende « perspective à protéger » doivent être végétalisés et assurer le maintien d'une perspective visuelle sur le bâti historique.

CHAPITRE II – ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat, ainsi qu'à la production et au négoce du vin. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la dominante résidentielle. Elle est destinée à une densification et une mixité fonctionnelle compatibles avec la dominante d'habitat. Elle comprend deux sous-zones UB1 et UB2 destinées à l'habitation et faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation précisant le règlement.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation forestière.
- 1.2 Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, d'exploitation agricole pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.2 L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.6 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravane,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.9 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans la zone UB sous-zones UB1 et UB2 exclues :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol à destination agricole, à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
Les commerces seront limités à 300 mètres carrés de surface de vente.

- 2.2 L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.4 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.5 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis.

Dans la sous-zone UB1 :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations et à condition de respecter les prescriptions décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.
- 2.2 L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.4 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis.

Dans la sous-zone UB2 :

- 2.5 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations et à condition de respecter les points énumérés dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU. Les constructions devront être établies à l'intérieur du périmètre d'emprise matérialisé au plan de zonage. Un seul accès sera admis sur la RD1 V pour l'ensemble de la sous-zone.

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

- 3.1 **Desserte par les voies publiques ou privées**
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie ainsi que des secours, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2 **Accès aux voies ouvertes au public**
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques

adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans la sous-zone UB1, un seul accès carrossable sera admis sur la rue de Pfaffenheim pour l'ensemble de la sous-zone à partir de l'approbation du présent PLU.

Article UB 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ 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.

4.2 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées. Les conditions de raccordement et de rejets sont détaillées en annexe du présent PLU.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public, qu'il soit unitaire ou séparatif, n'est pas systématique. Il doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Les eaux propres pourront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'opération, ou retenus pour les usages individuels.

Les eaux des surfaces imperméabilisées, des aires de stationnement ou de stockage bénéficient d'un pré-traitement avant rejet dans le milieu naturel.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

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

5.1 Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

5.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies.

Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans les marges de recul.

Dans toute la zone UB sous-zone UB2 exclue :

6.1 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Elles pourront également être implantées suivant l'alignement architectural des façades des immeubles voisins lorsque cet alignement est clairement défini. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade sur rue.

6.2 Les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les annexes non habitables pourront être implantés à l'alignement de l'emprise publique à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire sur rue, 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

Dans la sous-zone UB2

6.3 Les constructions de toute nature devront respecter un recul conforme aux dispositions graphiques du plan de zonage qui imposent une emprise maximale de construction.

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 4 mètres.

7.2 Toutefois, des constructions, peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur. Dans tous les cas la longueur d'adossement d'une construction sur les limites séparatives ne dépassera pas 6 mètres sur un côté ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs; la longueur cumulée des constructions sur limites séparatives, bâti existant compris, ne pourra dépasser 12 mètres.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres et à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la sous-zone UB2, toutes les constructions devront s'inscrire dans le périmètre d'emprise maximale matérialisé au plan de zonage.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans les sous –zones UB1 et UB2 :

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage ou 8m à l'acrotère pour les constructions à toits plats ou à très faible pente. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, mesuré au centre du polygone de la construction projetée.
- 10.2** Les équipements de service public ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise (tels que cheminées, machineries d'ascenseurs,...) sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Dans la sous –zones UB1:

- 10.3** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout, 8m à l'acrotère et 12m au faîtage, mesurés au point bas de l'emprise de la construction par rapport au terrain avant travaux. Les immeubles ou parties d'immeubles présentant un niveau supérieur reculé (attique) d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 11 mètres à l'acrotère.

Dans la sous –zones UB2:

- 10.4** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage, mesurés au point bas de l'emprise de la construction par rapport au terrain avant travaux.

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

11.1 Dispositions générales

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.

Les perspectives visuelles existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faîtages.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en

harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2 Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront correspondre à la dominante du village ancien, de manière à assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement, en excluant les points d'appel visuel et les coloris saturés en pigment.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune. **Les couvertures des toitures devront être constituées de tuiles plates en terre cuite à queue de castor (type « Biberschwan ») de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun.**

Sauf en UB1, les toitures des bâtiments principaux devront avoir une pente minimale de 45 degrés. Les toitures-terrasses ou à très faible pente ne seront autorisées que sur les parties annexes des bâtiments.

En UB1, les constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins partiellement une ou plusieurs toitures à 45 degrés minimum.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

Clôtures

Les clôtures sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur rue ou place ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50.

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

Sauf dans les sous-zones UB1 et UB2 :

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 du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans la sous-zone UB1:

Les normes de stationnement applicables devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, qui prévoient 2 places par logement.

Dans la sous-zone UB2:

Deux places de stationnement au moins devront être réalisées par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher (équivalent à un logement).

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

- 13.1** Jusqu'à 20 ares de terrain à aménager, la superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.
Au-delà de 20 ares de terrain à aménager, la superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain, sauf dans le secteur UB1.

Les surfaces d'espaces verts devront comporter des arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales à raison d'un arbre minimum par tranche de 5 ares de terrain.

- 13.2** Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, jardins, vignes, continuités écologiques, arbres remarquables, etc...) et matérialisés au plan de zonage sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus.
- 13.3** L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec plantation destinés à camoufler les véhicules.

CHAPITRE III – ZONE UC

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone comprenant le domaine du Couvent Saint Marc et ses dépendances.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation forestière.
- 1.2** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.3.** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.

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

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à destination agricole, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le site et à condition de ne pas créer de logement.
- 2.2** Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat et de commerce, à condition d'être liées aux activités et occupations du sol présentes sur le site, et dans le respect de l'environnement du couvent.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec le site et respectent les destinations admises.
- 2.4** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.5** Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UC 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.3 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.

4.4 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau ou le milieu superficiel.

Il pourra être exigé que les eaux des surfaces imperméabilisées, des aires de stationnement ou de stockage bénéficient d'un pré-traitement avant rejet.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

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

6.1 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voirie départementale. Elles pourront également être implantées suivant l'alignement architectural des façades des immeubles existants lorsque la cohérence architecturale le nécessite.

- 6.2** Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement des voies ou en recul.

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

- 7.1** Sauf en cas de contiguïté, 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.

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

Néant

Article UC 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 UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau bas du terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou 8m à l'acrotère pour les immeubles à toits plats ou à très faible pente.
- 10.2** Les équipements de service public ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise (tels que cheminées, machineries d'ascenseurs,...) sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

11.1 Dispositions générales

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.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2 Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront correspondre à la dominante du domaine, de manière à assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales du site.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

Clôtures

Les clôtures sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Le mur d'enceinte existant doit être conservé et entretenu, aucune ouverture supplémentaire ne sera admise.

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

Néant

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

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sous la légende "espaces boisés classés" sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec plantation destinés à camoufler les véhicules.

CHAPITRE IV – ZONE AU

Préambule de présentation

La zone AU se compose d'un ensemble de parcelles situées à l'aval du village, classées en 2-AU à destination principale d'habitation au PLU approuvé. Une partie de ce périmètre, le secteur 1-AUa, est ouvert à l'urbanisation sous conditions.

Le secteur est majoritairement planté de vigne, et se situe dans une enclave entre le tissu médiéval ancien et les quartiers neufs.

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.

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

- 2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.3 Les ouvrages de transport d'énergie, l'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5 Les travaux nécessaires à l'entretien, la consolidation et la réfection du mur d'enceinte ~~et des murets de soutènement~~, à condition d'améliorer le caractère patrimonial du site.
- 2.6 Dans le secteur 1-AUa, les constructions à destination principale d'habitation à condition :
 - qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés et de capacité suffisante pour desservir le secteur,
 - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux dimensionné pour l'ensemble du secteur et ne compromettant pas l'aménagement du reste de la zone AU,
 - que les constructions et aménagements soient compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU,
 - que l'aménagement du secteur permette la réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 20 logements à l'hectare sur l'ensemble du secteur 1-AUa, répartis suivant une typologie assurant une proportion maximale de 20% de logements individuels. L'appréciation devra se faire sur la globalité du secteur 1-AUa au fur et à mesure des dépôts de permis de construire,

- que l'aménagement tienne compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

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 du secteur 1-AUa

Dans le secteur 1-AUa, les voiries devront être compatibles avec la hiérarchie et les caractéristiques figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU. Des élargissements de sécurité de la voirie existante, ou des tracés neufs réservés au déplacement des piétons devront être prévus. Un cheminement piéton devra être réalisé au pied du mur de l'ancien rempart figuré au plan de zonage.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public du secteur 1-AUa

Pour être constructible un terrain doit être desservi par le réseau de voies primaires tel qu'il figure dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

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'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable du secteur 1-AUa

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

4.2. Electricité et télécommunication du secteur 1-AUa

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement du secteur 1-AUa

Eaux usées du secteur 1-AUa

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales du secteur 1-AUa

Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau ou le milieu superficiel.

Il pourra être exigé que les eaux des surfaces imperméabilisées, des aires de stationnement ou de stockage bénéficient d'un pré-traitement avant rejet.

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

5.1 Performances énergétiques du secteur 1-AUa

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

5.2. Performances environnementales du secteur 1-AUa

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique du secteur 1-AUa

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

6.1 Dans la zone 2-AU **secteur 1-AUa inclus**, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 Toutefois, dans le secteur 1-AUa, les éléments suivants pourront être implantés à l'alignement ou en retrait des voies :

- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (*distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo*)
- Les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues et les annexes non habitables à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire sur rue, 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

Un recul de 10 mètres au moins des construction de toute nature est exigé par rapport au pied du mur de l'enceinte médiévale.

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

7.1 Sauf en cas de contiguïté, 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 3 mètres, **4 mètres dans le secteur 1-AUa**. Un recul de **10 mètres** au moins sera exigé par rapport au mur de soutènement protégé faisant limite entre la zone 2-AU et la zone UA.

7.2 Toutefois, des constructions, peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur. Dans tous les cas la longueur d'adossement d'une construction sur les limites séparatives ne dépassera pas 6 mètres sur un côté ou 10 mètres sur deux côtés consécutifs ; la longueur cumulée des constructions sur limites séparatives ne pourra dépasser 12 mètres.

- 7.4 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU8.

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

Dans le secteur 1-AUa, la distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres et à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Dans le secteur 1-AUa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Elle est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, mesuré au centre du polygone de la construction projetée.
- 10.2 Les équipements de service public ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

11.1 Dispositions générales

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.

Les perspectives visuelles existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faîtages.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2 Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront correspondre à la dominante du village ancien, de manière à assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement, en excluant les points d'appel visuel et les coloris saturés en pigment.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la

commune. Les couvertures des toitures devront être constituées de tuiles plates en terre cuite à queue de castor (type « Biberschwanz ») de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun.

Les toitures du volume principal des bâtiments devront avoir une pente minimale de 45 degrés. Les toitures plates ou à très faible pente ne seront autorisées que sur les éléments d'accompagnement du volume principal et sur les annexes de faible emprise.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

Clôtures

Les clôtures sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur rue ou place ainsi que celles bordant le cheminement piéton du rempart ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50.

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

Dans le secteur 1-AUa, lors de toute opération de construction à usage d'habitation il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement à raison de 2 places au moins par logement. Pour les autres destinations, les normes figurant en annexe du règlement s'appliquent. En outre, un espace public de stationnement d'une capacité minimale de 10 places (une ou plusieurs aires) devra être réalisée, conformément aux dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation du présent PLU.

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

- 13.1** Dans le secteur 1-AUa, la superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière à aménager. Au pied du rempart en bordure du cheminement piéton, une bande d'une largeur minimale de 5 mètres au moins devra être traitée en espaces verts.

CHAPITRE V – ZONE A

Préambule de présentation

La zone A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle est réservée à l'exploitation agricole et viticole. Elle comprend les secteurs Aa, Ab et Arn.

Le secteur Aa est réservé à la réalisation de bâtiments agricoles et de structures nécessaires à l'activité viticole.

Le secteur Ab est réservé aux activités et constructions horticoles.

Le secteur Arn est protégé en raison des risques de remontée de nappe phréatique.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A.2. Les constructions à usage d'habitat ou de commerce dans le secteur Aa.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières.
- 1.3 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1 Les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas ~~compromettre l'activité agricole être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.~~
- 2.2. L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Les extensions des habitations identifiées au plan de zonage, ainsi que la création d'une annexe maximum par habitation, sont admises dans la limite cumulée de 35% de l'emprise bâtie existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU et à condition de ne pas créer de nouveau logement. Les extensions des bâtiments agricoles existants au moment de l'approbation du présent PLU sont admises à raison de 20 % au maximum de l'emprise initiale du bâti et sans création de logement.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains et les ressources du sous-sol.
- 2.4 Les abris de pâture à usage agricole légers démontables, d'aspect bois d'une superficie maximale de 10 mètres carrés sont admis à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté au moins. Dans la zone A du vallon de Saint Marc, à l'amont et à l'aval du Couvent, des abris non agricoles du même type sont également admis.
- 2.5 **Dans le secteur Aa** les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à l'exception des locaux d'habitation et des locaux de vente, à condition :

- de réaliser préalablement une restructuration globale du parcellaire,
- de s'inscrire dans un projet d'ensemble en une ou plusieurs phases,
- de respecter et renforcer le corridor de la trame verte et bleu du Fallbach,
- de prendre en compte la sensibilité écologique et paysagère, ainsi que les objectifs rappelés dans les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU.

Est également autorisée dans le secteur Aa la création d'une aire collective pour l'entretien de matériel agricole, à destination de la coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) au sens du Code Rural.

2.6 Dans le secteur Ab, les occupations et utilisations du sol, ainsi que toutes les installations nécessaires à l'activité agricole horticole, sans création de logement.

2.7 Dans le secteur Arn, les occupations et utilisations du sol indispensables à l'entretien du site en prenant en compte le risque de remontée de nappe phréatique.

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

3.1 Accès

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

3.2 Voirie

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.

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

4.1 Adduction en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En l'absence de réseau public, les dispositions particulières et normes relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant les matériaux perméables.

Les eaux de l'aire de lavage admise dans le secteur Aa devront transiter par un dispositif conforme de traitement avant rejet.

4.3 Electricité et télécommunication.

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

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

Néant

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

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales hors agglomération. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 6 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés et cours d'eau. Toutefois, les extensions des constructions d'habitation identifiées au plan de zonage et leurs annexes devront être implantées à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation.

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

Sauf en cas de contigüité, 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.

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

Néant

Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du terrain naturel préexistant, est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur Aa, la hauteur maximale est limitée à 7m à l'égout ou 8m à l'acrotère.

Dans le secteur Ab, la hauteur maximale est limitée à celle des serres existantes.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, si leurs caractéristiques l'exigent.

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

Les bâtiments devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.

Dans le secteur Aa les constructions devront être harmonisées entre elles sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité. C'est le cas également dans le secteur Ab.

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

- 12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques 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, DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, ripisylves, boisements, arbres isolés remarquables.....) et matérialisés au plan de zonage devront être maintenus et entretenus, ou remplacés. Les ripisylves et éléments végétaux matérialisés au plan de zonage doivent être protégés sur une largeur de 5 mètres au moins de part et d'autre du milieu du fossé. Les espaces boisés classés repérés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont à maintenir.

Les abords des bâtiments devront être traités de manière à s'intégrer dans le paysage naturel environnant, par des plantations fruitières ou feuillues d'essences locales.

CHAPITRE VI – ZONE N

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle circonscrit principalement la forêt, qui s'étend sur la majeure partie du ban de la commune en particulier sur les versants et en montagne.

Elle inclut toutes les zones naturelles présentant un intérêt supérieur sur le plan de l'environnement, du paysage, des sites. Elle délimite également les parties du territoire qui contribuent à préserver ou à améliorer les corridors écologiques ainsi que le site Natura 2000.

Elle comprend un secteur Ni inondable.

Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes,
 - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.
- 1.3** Les affouillements, exhaussements du sol, remblaiements autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels. Toute construction et tout remblaiement sont interdits au sein du périmètre de la crue centennale de la zone inondable en Ni.

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

- 2.1** Les constructions, installations et travaux nécessaires au service public et d'intérêt collectif, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires à la gestion du milieu naturel, des rivières et de la forêt, des ressources en eau et de la sécurité publique.
- 2.2** L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage. Les extensions mesurées des habitations existantes dans la limite de 10% de leur emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU, sans création de logement et sans apport d'eaux usées supplémentaires. L'extension de l'édifice de l'Auberge Saint Marc dans la limite de 35% de l'emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU et sans création de logement.
- 2.3** Les abris pour randonneurs constituant des équipements d'intérêt général.
- 2.4** Les aires de stationnement à condition d'une intégration paysagère permettant de minimiser l'impact visuel des véhicules.

- 2.5** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.6** Les espaces matérialisés au plan de zonage et protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus. Des modifications ponctuelles de l'occupation du sol sont admises dans le secteur de vergers figurant au plan de zonage, à condition que la stabilité des sols et la richesse écologique globale de la zone protégée ne soit pas remises en cause.
- 2.7** L'édification et la transformation de clôtures sous réserve de l'obtention d'une autorisation.

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur. Dans le cas où les constructions sont desservies par un réseau public, elles devront s'y raccorder.

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

Néant.

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

- 6.1** Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement des voies, emprises publiques et cours d'eau. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

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

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.

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

Néant

Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des abris admis dans la zone est limitée à 8 mètres carrés.

Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée. La hauteur maximale est limitée à 10m.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise ainsi que les superstructures à usage de service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1 Dispositions générales :
Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants. Les teintes, l'aspect extérieur, les volumes, l'implantation devront garantir une bonne insertion dans l'environnement immédiat et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.
Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager des installations. Les dépôts et stockages devront être masqués, ainsi que les aires de stationnement, par des végétaux d'essences locales ou des éléments naturels intégrés dans le site.

11.2 Clôtures :
Seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité. Les clôtures fixes sont admises à condition de s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant.
Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

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

Lors de toute opération d'aménagement, 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.

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

- 13.1** Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.
- 13.2** Les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts arborés, ou plantés d'arbres et arbustes. Les arbres morts du secteur de vergers matérialisé au plan de zonage devront être conservés ou remplacés par un arbre sain.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 15 mètres carrés chacune, auxquelles s'ajoutent les aires de manœuvre.

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un emplacement pour personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement.

HABITATION (sauf 1-AUa)	Une place minimum jusqu'à 80 m ² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier Hébergement seniors	1 place pour 2 chambres ou logements
Restaurant	1 place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	5 places par tranche de 100m ² de surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusqu'à 80 m ² de surface de vente. De 80 m ² à 500 m ² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Artisanat / Industrie	1 place par tranche de 100 m ² d'emprise au sol
Médecins/cabinets médicaux	3 places par praticien
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 / 4 personnes.

Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Stationnement des cycles

Destination	Normes minimales
Habitation	1 surface de 2m ² au moins par tranche de 80m ² de surface de plancher, à partir de 400m ² de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m ² de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m ² / 2 élèves Equipements sportifs : 1 m ² / 8 personnes

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

